



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 mars 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/31378- 21	Monsieur WALCKIERS	Rue Eigenhuis 1 Transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements à l'arrière du rez-de- chaussée, du 1er étage et de la toiture	X	Art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS (prescriptions 3.2.1.1 et 4.4.1.1)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 2 - COIN DU BALAI » (AG du 01/10/2015), en zone d'habitat et activités complémentaires et d'annexes ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à trois logements, construit en 1934, de gabarit rez + 2 + toiture et dont la façade latérale consiste en un pignon en attente muni d'une seule baie au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements à l'arrière du rez-de-chaussée, du 1er étage et de la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du logement du rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la façade, portant la profondeur totale de bâtisse à 17 m et comportant deux baies en façade latérale ;
- La construction d'une extension, sur la moitié du développement de la façade arrière et une profondeur de 1,64 m avec aménagement d'une petite terrasse entre l'extension et la façade latérale de l'immeuble ;
- La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture pour y aménager une chambre et une salle de bain pour le duplex à une chambre des 2<sup>ème</sup> étage et combles ;
- La réorganisation des caves pour y agencer une cave par logement ainsi qu'un local vélos / poussettes et un local entretien ;
- Le percement de deux baies en façade latérale, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Le remplacement des châssis et porte d'entrée en façade avant, actuellement en PVC blanc, par des menuiseries en bois peint en blanc ;

Considérant que le programme du projet, consiste en un immeuble de 3 logements à une chambre, comme en situation existante de droit ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage accueilleront des simplex à une chambre ; que le 2<sup>ème</sup> étage et les combles seront aménagés en un duplex à une chambre avec petit bureau en toiture avant ;

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

Considérant que le réaménagement des caves permet à chacun des trois logements de disposer d'un rangement privatif, ainsi que des locaux communs, pour les vélos/poussettes et pour les poubelles ;

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

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 a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS : prescriptions 3.2.1.1 (annexe à l'arrière du rez-de-chaussée) et 4.4.1.1 (modifications visibles depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les nuisances sonores liées aux agrandissements des logements ;
- Les vues intrusives vers les propriétés voisines ;
- La création d'une promiscuité, actuellement inexistante, liée à la construction de l'importante annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'absence de représentation d'un arbre existant sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ;
- Les pertes d'ensoleillement et de luminosité engendrées par les extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble pour la maison mitoyenne ;
- Le sentiment d'enclavement généré par les rehausses du mur mitoyen ;
- L'absence de prise de contact avec les propriétaires voisins concernant l'éventuelle rehausse et / ou déplacement de leur cheminée ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans avec l'indication de toutes les plantations à haute tige existantes sur la parcelle ;

Considérant également qu'il y a lieu de prendre contact avec les propriétaires voisins concernant les modifications à apporter à leur cheminée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la construction mitoyenne et en ce qu'elle dépasse les deux profils voisins ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée est portée à 17 m ;

Considérant que la prescription 3.2.1.1. du plan particulier d'affectation du sol impose de soumettre les annexes à l'arrière du rez-de-chaussée portant la profondeur de bâtisse à plus de 14 m aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la profondeur de bâtisse maximale prévue au plan est de 17 m ;

Considérant que cette prescription a pour but de permettre aux maisons particulièrement étroites, typiques du coin du Balai, de disposer de superficies de plancher conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise un immeuble à appartements, dont la parcelle présente une largeur confortable et supérieure à la majorité des parcelles du quartier, à savoir 9,64 m le long de la rue Auguste Beernaert et environ 14,30 m en son point le plus large du côté de la rue Eigenhuis ;

Considérant que la construction voisine de gauche, mitoyenne, présente une profondeur de bâtisse de moins de 11,50 m au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une superficie de plancher d'un peu plus de 102 m<sup>2</sup>, accueille un appartement à une chambre ;

Considérant que le séjour, aménagé à l'arrière et donc dans la nouvelle extension sollicitée, disposera d'une superficie de plancher de 43 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction de l'extension nécessite une rehausse du mur mitoyen d'environ 1,25 m, sur une profondeur de 1,25 m et la construction d'un nouveau mur mitoyen d'une hauteur de 3,40 m, par rapport au niveau naturel du jardin, d'une profondeur supplémentaire de 1,14 m ;

Considérant que la profondeur totale du mur mitoyen, mesurée le long de la limite de parcelle oblique, atteindra donc plus de 4 m par rapport au plan de la façade arrière du rez-de-chaussée de la maison mitoyenne ;

Considérant que les constructions voisines sont des maisons unifamiliales d'une largeur de façade d'environ 4 m ;

Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme présente déjà un gabarit plus important que celui des constructions avoisinantes ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter excessivement cette différence de gabarits ;

Considérant en outre que l'augmentation du mur mitoyen engendrerait un sentiment d'enclavement pour les occupants de la maison mitoyenne accentué par la disposition oblique de la limite de parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'enclavement de la parcelle voisine de gauche ; d'autant que la surface projetée pour la pièce de vie principale du logement à une chambre dépasse sensiblement le minimum imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme alors que le nombre d'occupants du logement restera limité à une à deux personnes ;

Considérant dès lors qu'une profondeur de bâtisse totale de 14 m du mur mitoyen à étendre permettrait l'aménagement de pièces de vie confortables tout en limitant le sentiment d'enclavement lié au mur rehaussé ;

Considérant par conséquent qu'une extension, de dimensions plus réduites, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle annexe sera munie d'une finition esthétique végétalisée ;

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

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension arrière du rez-de-chaussée sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et la nouvelle terrasse dépassent les deux profils voisins ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol permet la réalisation d'extensions, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, sur la moitié de la largeur de la façade, sur une profondeur de 2 m maximum ;

Considérant que l'extension sollicitée respecte cette prescription du plan en ce qu'elle dépasse le volume existant en partie droite de l'immeuble de 1,64 m ;

Considérant toutefois que l'annexe projetée engendre la construction d'un nouveau mur mitoyen d'une profondeur de pratiquement 3 m à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'agrandissement du séjour de l'appartement à une chambre du 1<sup>er</sup> étage engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 3) de 2,75 m, sur toute la profondeur de l'annexe sollicitée, à savoir 2,96 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse de la maison unifamiliale mitoyenne est limitée à environ 8,50 m ;

Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme présente une profondeur de bâtisse de pratiquement 9,80 m le long de sa façade latérale ;

Considérant que la demande porte cette profondeur de bâtisse à environ 11,45 m ;

Considérant que la construction sise au n° 5 de la rue Eigenhuis présente une extension à l'arrière de son 1<sup>er</sup> étage, sur toute la largeur de la parcelle ;

Vu l'orientation Est du jardin ;

Considérant que la construction d'une importante rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 3) serait de nature à engendrer des pertes importantes d'ensoleillement et de luminosité pour la propriété mitoyenne ;

Considérant également que le sentiment d'enclavement des occupants de la maison se trouverait davantage accentué ;

Considérant néanmoins que la surface actuelle cumulée du séjour et de la cuisine du logement existant est limitée à 21 m<sup>2</sup> ; que la demande vise à atteindre le minimum imposé au règlement régional d'urbanisme, à savoir 28 m<sup>2</sup> ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; qu'une amélioration des conditions d'habitabilité répondrait à l'imposition du règlement de tendre vers ses surfaces minimales ;

Considérant qu'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, limitée à la profondeur de la cheminée de la construction voisine, qu'il y aura lieu de rehausser afin d'assurer le maintien de son bon fonctionnement, permettrait une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité dudit logement ;

Considérant que la diminution de la surface de l'extension du 1<sup>er</sup> étage limite sensiblement la surface de sa toiture plate ;

Considérant que celle-ci était munie d'une finition esthétique végétalisée ; que la réduction de la profondeur de l'annexe limite la profondeur de la toiture plate à environ 1 m, rendant la réalisation d'une toiture végétale peu appropriée ;

Considérant dès lors qu'une finition esthétique de type graviers roulés pourrait être envisagée pour cette toiture plate ;

Considérant, par ailleurs, que la hauteur sous plafond des pièces de vie du 1<sup>er</sup> étage atteint 2,80 m ;  
Considérant que cette hauteur pourrait être limitée à 2,50 m, conformément au titre II du règlement régional d'urbanisme, sans nuire à l'habitabilité du logement ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme n'identifient pas clairement les rehausses de mitoyens projetées ;

Considérant qu'il y a lieu de clarifier cette situation par la fourniture d'une coupe précise, représentant toutes les modifications nécessaires en mitoyenneté cotées ;

Considérant que la terrasse prévue entre l'extension du 1<sup>er</sup> étage et la façade latérale de l'immeuble est implantée à minimum 3,50 m de la limite latérale droite de la parcelle (vers le n° 9 de la place Rik Wouters) ;

Considérant, dès lors, qu'elle respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant, en outre, que sa superficie est limitée à un peu plus de 5,50 m<sup>2</sup> ; que sa faible surface n'en permet pas un usage intensif ;

Considérant, par conséquent, que l'aménagement de cet espace extérieur n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la prescription 4.4.1.1. du plan particulier d'affectation du sol susmentionné impose que toute modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol impose la réalisation d'une étude historique pour les bâtiments ou ensembles à valeur patrimoniale ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis et porte d'entrée existants en PVC blanc, par des menuiseries en bois peint en blanc ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée proposés participent à la mise en valeur du bien désigné en tant qu'immeuble à valeur patrimoniale au plan particulier d'affectation du sol ;

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 façade arrière de l'immeuble est également visible depuis l'espace public, à savoir depuis la rue Auguste Beernaert ;

Considérant, dès lors, qu'il y a particulièrement lieu de soigner la finition de la lucarne projetée ;

Considérant que cet élément en saillie sur la toiture arrière présente une largeur de 4 m, inférieure aux 2/3 du développement de la façade, et une hauteur verticale de 2,50 m ;

Considérant que cette hauteur lui confère un impact visuel depuis et sur les propriétés voisines et l'espace public assez massif ;

Considérant qu'un couronnement de ladite lucarne, ainsi qu'un ébrasement extérieur de ses châssis plus prononcé apporterait davantage de relief à cette extension en toiture et limiteraient quelque peu son impact visuel ;

Considérant que les extensions existantes et projetées à l'arrière des niveaux inférieurs créent un recul visuel entre la façade arrière et ladite lucarne ;

Considérant que ce chien-assis permet l'aménagement d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant que cet aménagement intérieur est conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les nouvelles extensions seront recouvertes d'un bardage en châtaignier à claire voie ;

Considérant que de nombreuses façades sont recouvertes de bardages en bois ;

Considérant toutefois que les rives des extensions sont prévues en aluminium laqué noir ;

Considérant que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa production ;

Considérant que la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) vise notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que l'extension existante à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage a été réalisée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à sa régularisation ;

Considérant que le projet prévoit le placement de graviers roulés sur cette toiture plate inaccessible ;

Considérant que cette finition améliore l'aspect visuel de ladite toiture plate tant depuis les étages des immeubles environnants que depuis la chambre du duplex et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que sa surface reste très limitée, à savoir une profondeur de 0,90 m pour une largeur de 3,10 m, soit environ 2,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du 2<sup>ème</sup> étage est limitée à 9,79 m ; que le plan prévoit de ne pas dépasser 11 m ;

Considérant que ce petit volume, réalisé il y a de nombreuses années, n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant qu'il a permis d'agrandir quelque peu la cuisine du logement et de l'équiper d'une toilette séparée ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 08/02/2022 (réf. CP.2022.0101/1) ;

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 et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- Limiter la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée à maximum 14 m le long de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 3), l'extension pouvant être construite à angle droit avec cette limite mitoyenne ;
- Limiter la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à celle de la cheminée voisine de gauche (n° 3), la finition esthétique végétalisée de la nouvelle toiture pouvant être remplacée par des graviers roulés ;
- Limiter la hauteur sous plafond de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à 2,50 m maximum et la rehausse du mur mitoyen en conséquence et au strict minimum ;
- Préciser et identifier clairement (coter), sur une coupe, les rehausses du mur mitoyen à prévoir ;
- Prévoir, pour la lucarne arrière, un couronnement et un ébrasement extérieur des châssis de minimum 20 cm ;

- Prévoir, pour les extensions, des couvre-murs (pierre bleue, béton, ou autre) en lieu et place des rives en aluminium laqué ;
- Compléter les plans avec l'indication de tous les arbres à haute tige existants sur la parcelle ;
- Prévoir, pour la rehausse du mitoyen, une finition soignée de teinte claire ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la rehausse du mitoyen dans l'année qui suit la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement des châssis) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame STASSART

Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame BOGAERTS

Madame NOËL







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 mars 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:40	PU/31349- 21	Monsieur MARTENS et Madame LEWALLE	Berensheide 20 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et une rehausse partielle de la façade arrière, isoler la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale	X	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : "Le Logis-Floral" (AG du 15/02/2001) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en 1955 de type bel-étage et de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant que le jardin est situé un niveau au-dessus de celui du rez-de-chaussée ; qu'une véranda a été construite, à l'arrière du rez-de-jardin, suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1979 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et une rehausse partielle de la façade arrière, isoler la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante à l'arrière du rez-de-jardin et reconstruction d'une extension à toiture plate ;
- La réalisation d'une rehausse partielle de la façade arrière, afin d'aménagement les combles en chambre parentale avec dressing et buanderie ;
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture et des façades ;
- Le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté, clôturé à l'alignement par des haies, excepté au droit des accès carrossable et piétons ;
- La réduction du garage existant à deux emplacements en un garage pour une seule voiture ;
- Le remplacement des châssis et portes existants par de l'aluminium de teinte noire ;

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

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial à trois chambres, deux bureaux, une salle de bain et garage pour une voiture ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que cette instance estime que les modifications prévues en façade avant n'auront pas d'impact patrimonial sur les cités-jardins du Logis-Floréal, dans son avis du 02/03/2022 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone légale de protection d'un bien classé (« Le Logis – Floréal ») et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

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

- Dégrogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation projetée de la façade avant modifie son front bâti de 14 cm ;

Considérant que la parcelle est munie d'une zone de recul d'une profondeur d'environ 6 m ;

Considérant que l'isolant sera recouvert de briques de teinte rouge ; qu'en situation existante, la façade est déjà recouverte de briques de teinte rouge ;

Considérant que les seuils de fenêtre existants sont en briques sur chant, de teinte blanc cassé ; que les linteaux des baies sont en béton apparent ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme ne précisent ni le matériau, ni la teinte de ces linteaux ;

Considérant également que l'élévation avant indique la présence d'une descente d'eau de pluie à proximité de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 22) ; que les vues en plans ne reprennent pas son dessin, ni son matériau et sa teinte ;

Considérant qu'il y a lieu de munir les plans d'une légende complète de tous les matériaux existants et projetés et de représenter les descente d'eau de pluie sur toutes les vues concernées ;

Considérant qu'en situation projetée, la façade sera dépourvue de bandeaux horizontaux, comme la construction mitoyenne de gauche (n° 18) ;

Considérant que les seuils de fenêtres sont prévus en aluminium de teinte noire ;

Considérant que les châssis projetés seront posés en saillie de 24 cm par rapport au nouveau front bâti, ce qui les alignera au plan de la corniche ;

Considérant néanmoins que les divisions bipartites asymétriques des nouveaux châssis, confèrent une certaine horizontalité à la façade avant tout en assurant un certain relief à cette dernière ;

Considérant dès lors que la mise en œuvre de l'isolation, avec suppression de ses bandeaux horizontaux ne nuit pas à l'esthétique générale de la façade avant de la maison ;

Considérant que la perception, depuis l'espace public, de la modification de l'alignement de la façade sera atténuée par la présence de ladite zone de recul, ainsi que par le nouveau relief y prévu ;

Considérant en outre que la construction mitoyenne de droite (n° 22) est munie d'un bow-window à ses étages ;

Considérant dès lors que la pose de l'isolation en façade avant n'est pas de nature à nuire à l'esthétique général des constructions existantes le long de la voirie ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière de la maison ; que l'isolation sera recouverte d'un enduit de teinte blanche, comme en situation existante ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 15° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation, par l'extérieur de la toiture, dépasse des deux profils mitoyens, tout comme la rehausse partielle de la façade arrière ;

Considérant que le versant avant de la toiture faisant l'objet de la demande est actuellement aligné aux versants avant des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que les faîtes de ces constructions ont trois niveaux différents ; que celui de la toiture à isoler est situé entre les deux faîtes mitoyens ;

Considérant que sa rehausse est limitée à 17 cm et qu'il sera toujours inclus entre les deux faîtes mitoyens, après la pose de l'isolation ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effets de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant dès lors que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que la rehausse partielle de la façade arrière est implantée à environ 1 m de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 18) ; que sa largeur (3,90 m) dépasse légèrement la moitié du développement de la façade ;

Considérant que cette rehausse atteint 2,85 m ;

Considérant que la construction mitoyenne de gauche (n° 18) présente une extension en toiture, également implantée dans le plan de sa façade arrière ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous ladite rehausse de façade est limitée à 2,30 m, minimum habitable pour les locaux situés sous les combles ;

Considérant que plusieurs constructions avoisinantes présentent des extensions à leur 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la rehausse de façade reste incluse dans le profil de l'extension existante de la construction voisine de gauche (n° 18) ;

Considérant que cet agrandissement des combles permet l'aménagement d'une chambre parentale spacieuse, disposant de 26 m<sup>2</sup> à minimum 1,50 m de hauteur sous plafond et de 21,3 m<sup>2</sup> à minimum 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que l'importante baie vitrée de la rehausse lui confère un important apport en lumière naturelle ainsi qu'une vue dégagée sur le jardin et l'intérieur de l'îlot largement végétalisé ;

Considérant que la toiture plate de ladite rehausse sera recouverte d'une membrane d'étanchéité de teinte blanche ;

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

Considérant que le dépassement du profil voisin le plus haut (n° 18) de la rehausse se limite à 1,12 m ; que le dépassement, mesuré perpendiculairement au versant de toiture arrière isolé, atteint 2 m ;

Considérant dès lors que le volume sollicité pour l'agrandissement des combles ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin, en lieu et place de la véranda existante, permet d'intégrer ce volume à l'espace de vie principale ;

Considérant que le rez-de-jardin est réorganisé, afin de créer des pièces de vie principales spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension sera munie d'un lanterneau afin d'assurer un apport en éclairage naturel également aux espaces centraux de ce niveau ;

Considérant que le réagencement du rez-de-jardin permet de disposer d'un bureau en façade avant, d'une toilette et d'un rangement accessibles depuis la cage d'escalier, ainsi que d'une pièce de vie principale de plus de 45 m<sup>2</sup>, ouverte sur le reste du niveau ;

Considérant que la toiture plate de l'extension sera également pourvue d'une toiture végétale ;

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

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que le volume du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

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

**Considérant que les transformations intérieures du logement permettent l'aménagement d'un hall d'entrée avec vestiaire au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le garage existant permet le stationnement de deux véhicules ; que le projet prévoit de modifier la double porte de garage en un complexe ouvrant d'une largeur de 2,60 m, avec panneau fixe d'une largeur de d'environ 1,40 m ;**

**Considérant que le nouveau complexe de porte de garage, dont la largeur de l'ouvrant est réduite d'un peu plus de 4 m à 2,60 m, permet le réaménagement d'une grande partie de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre ;**

**Considérant de plus que l'allée carrossable menant audit garage est prévue via la réalisation de deux bandes de roulement ;**

**Considérant que les zone de recul participent à l'embellissement de l'espace public ; que plusieurs arbustes seront plantés entre l'allée piétonne et carrossable ;**

**Considérant que la clôture à l'alignement sera marquée par la plantation de haies ; que cette plantation permet de délimiter clairement la limite entre l'espace public et la parcelle privée ;**

**Considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul est entièrement minéralisée ; que cet aménagement a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que ce volet permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;**

**Considérant par conséquent que le réaménagement de la zone de recul en jardinet largement planté en pleine terre rencontre le principe de bon aménagement des lieux ;**

**Considérant toutefois que les plans mentionnent des bacs plantés le long des limites mitoyennes ; qu'il y a lieu de réaliser les plantations en pleine terre ;**

**Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que ces bacs seraient probablement surélevés afin de créer un certain relief en zone de recul ;**

**Considérant que les châssis et portes existants de fait, en façade avant, sont en PVC blanc ; que le projet prévoit le placement de menuiseries en aluminium de teinte noire ;**

**Considérant que les seuils de fenêtre seront également en aluminium de teinte noire ;**

**Considérant que ce matériau nécessite déjà une grande part d'énergies grises lors de sa fabrication ;**

**Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mise en œuvre de matériaux à haute qualité environnementale conformément à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) ;**

**Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

**Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;**

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

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

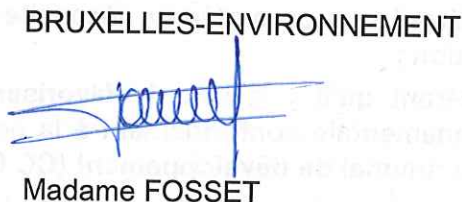
- Réaliser les plantations de la zone de recul en pleine terre, les bacs plantés latéraux pouvant être posés sur de la pleine terre ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis en bois ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (réaménagement de la zone de recul) endéans les 12 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

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

COMMUNE  
  
Madame STASSART

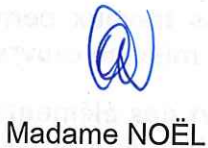
BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
Madame FOSSET

---

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

  
Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 mars 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31341-21	LOUISE INVEST S.R.L.	Rue des Pierres Rouges 29  Transformer et agrandir un immeuble de logement	X	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en 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 un immeuble à deux logements construit suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 1928, de gabarit rez + 2 + toiture, ayant été agrandi en 1948 à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante de fait, mais non de droit, à l'arrière du rez-de-chaussée pour y construire une extension réagencée et englobant l'ancienne toilette ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, avec balcon accessible sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

- La démolition de la lucarne existante de fait, mais non de droit, dans le versant arrière de la toiture et de la cheminée la jouxtant pour y reconstruire une rehausse partielle de la façade arrière, de même largeur ;
- La suppression de l'auvent et de la terrasse aménagée, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage au profit d'une toiture végétalisée ;
- Le remplacement, en façade avant, des châssis, porte et corniche existants de fait en PVC blanc, par des menuiseries en bois peint en noir ;
- La suppression du revêtement dallé, imperméable, de la zone de cours et jardins au profit d'un aménagement partiellement planté et entièrement perméable ;
- Le réaménagement des caves, afin d'y prévoir un local poubelles, un local vélos ainsi qu'une cave pour chacun des deux logements ;

Considérant que l'immeuble abrite, en situation de droit, deux logements ; que le projet n'en modifie pas le nombre ;

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

Considérant que le programme consiste en un appartement à une chambre au rez-de-chaussée et un duplex de deux chambres aux 1<sup>er</sup> étage et sous les combles ;

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

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

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

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

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur le manque de qualité du logement du rez-de-chaussée (surfaces insuffisantes tant pour la pièce de vie principale que pour l'unique chambre) et sur l'opportunité de diviser le bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée, aussi profonde que la véranda existante de fait, dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et en ce qu'elle dépasse tant la construction voisine de gauche (n° 31), la moins profonde de 4,15m, que le profil mitoyen de droite (n° 27), le plus haut ;

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

Considérant que l'extension prend place entre les murs mitoyens existants de la parcelle ;

Considérant l'absence de rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 31) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite, pour la réalisation de l'annexe du rez-de-chaussée, se limite à moins de 40 cm, sur les derniers 60 cm du volume ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, à savoir 14,75 m, n'est pas modifiée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le rez-de-chaussée est déjà occupé par un appartement, en situation existante de droit ;

Considérant que le projet en améliore les conditions d'habitabilité, par l'aménagement d'un bloc sanitaire au centre de l'appartement (salle de douche et toilette séparée) ;

Considérant que la superficie de plancher de sa pièce de vie principale sera limitée à 19,50 m<sup>2</sup> ;



Considérant néanmoins que l'agencement du rez-de-chaussée permet de disposer d'un espace cuisine – salle à manger de pratiquement 12 m<sup>2</sup> et d'un coin séjour d'un peu moins de 7 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant également que le déplacement de la toilette existante en façade arrière dans le bloc sanitaire central du projet permet d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie principale du logement ;

Considérant également que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement du rez-de-chaussée, tel qu'existant de droit ;

Considérant que la chambre existante en façade avant n'est pas modifiée ; que sa surface reste d'environ 11,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant le besoin existant de plus petits logements sur le territoire de la commune ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du 1<sup>er</sup> étage, légèrement moins profonde que le volume existant de droit et abritant les toilettes du second logement, dépasse les deux profils mitoyens, tout comme le balcon sollicité à l'arrière de ladite extension ;

Considérant l'absence de modification du mur mitoyen de gauche (vers le n° 31) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 27) se limite aux derniers 59 cm du projet, encadrant le balcon prévu à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1<sup>er</sup> étage atteindra 13,51 m, ce qui reste inférieur aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, la toiture plate résiduelle du rez-de-chaussée étant occupée par un balcon de 2,22 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le salon aménagé dans la partie arrière de ce niveau atteindra une superficie de plancher de 15,35 m<sup>2</sup> ; que la salle à manger est aménagée en partie avant et disposera d'un peu moins de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie de la cuisine, prévue dans la partie centrale de l'immeuble, dépassera le minimum de 8 m<sup>2</sup> imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les superficies de plancher disponibles pour les pièces de vie principale du duplex de deux chambres, avantageusement agrandies par le déplacement de la salle de bain existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage vers les combles permettent au logement de bénéficier de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant en outre que le déplacement de la salle de bain existante en façade arrière du 1<sup>er</sup> étage permet d'améliorer l'éclairage naturel du salon ;

Considérant que cet éclairage naturel, associé à la hauteur sous plafond confortable de 2,80 m, limitent davantage l'impression de manque d'espace ;

Considérant que le balcon prévu à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage sera accessible via une large baie vitrée, permettant de bénéficier d'un balcon agrandi par une loggia ;

Considérant que l'aménagement du balcon nécessite la modification du mur mitoyen de droite uniquement sur une profondeur de 59 cm ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme prévoient, en élévation arrière, de rehausser ce mur au même niveau que le mur existant du côté gauche de la parcelle, soit 2,30 m au-dessus du niveau du balcon ;

Considérant qu'en coupe, la rehausse du mur mitoyen de droite est prévue jusqu'au niveau du mur mitoyen existant, à savoir environ 3 m au-dessus du niveau fini du balcon ;

Considérant que le niveau du mur mitoyen de gauche (vers le n° 31), le long du balcon, diffère également entre sa représentation en coupe et en élévation ; que sa hauteur en coupe dépasse le niveau du balcon d'environ 2,80 m ;

Considérant qu'il y a lieu de lever ces discordances ;

Considérant que des murs œillère d'une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini du balcon suffisent pour respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1<sup>er</sup> étage et de son balcon sont acceptables, moyennant la suppression de toute discordance concernant les niveaux des murs mitoyens à rehausser et de limiter leur hauteur à maximum 1,90 m par rapport au niveau fini du balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse partielle de la façade arrière dépasse les 2 profils mitoyens ;

Considérant que le dépassement du profil mitoyen le plus haut (n° 31) reste très ponctuel ;

Considérant que le dépassement de la rehausse, par rapport au profil mitoyen le plus bas (n° 27), diffère entre sa représentation en élévation et en coupe ;

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

Considérant en outre que la cheminée voisine, mitoyenne à la rehausse partielle de la façade, devrait être rehaussée afin d'assurer le maintien de son bon fonctionnement ;

Considérant que cette rehausse de façade permet de disposer d'une hauteur sous plafond identique à celle existante en façade avant, à savoir 2,80 m ;

Considérant que la rehausse est implantée en mitoyenneté, notamment en lieu et place de la cheminée à démolir ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen, par rapport à la cheminée à démolir atteint environ 70 cm, selon les vues en élévation ;

Considérant que l'importante baie vitrée disposera d'une allège vitrée, empêchant l'accès à la toiture plate existante ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser cette toiture plate ;

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

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant que le dernier étage, accueille actuellement deux chambres de 15 et 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce niveau sera réaménagé en deux chambres et une salle de douche centrale, entre les deux chambres ;

Considérant que la chambre en façade arrière sera agrandie, afin d'atteindre les 9 m<sup>2</sup> minimum imposés à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la surface de la chambre avant sera partiellement amputée pour permettre le déplacement de la salle de bain et donc l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des pièces de vie principale du duplex ;

Considérant que sa surface sera dès lors limitée à un peu moins de 13 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que la surface de la salle de douche reste limitée à une profondeur de 1,20 m et une largeur de 2,18 m ;

Considérant dès lors que le déficit de superficie pour la chambre principale, dérogeant aux prescriptions de l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme (surfaces minimales), est acceptable ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la rehausse partielle de la façade arrière sont acceptables, moyennant la suppression de toute discordance concernant la représentation de la cheminée voisine de droite (n° 27) et sa rehausse nécessaire au maintien de son bon fonctionnement ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer le dallage existant dans la zone de cours et jardins, d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>, au profit d'un aménagement partiellement planté et entièrement perméable (graviers) ;

Considérant que cette modification participe à la valorisation des caractéristiques végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, conformément à l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant dès lors que la suppression de cet espace imperméable et la réalisation d'une finition végétalisée de la toiture plate répondent à ces objectifs ;

Considérant que la parcelle se situe dans une zone d'aléas d'inondations ; que la réalisation d'une couche drainante sous la terre arable du jardin permettrait de davantage limiter les risques d'inondations pour la parcelle ;

Considérant que les caves de l'immeubles accueilleront une cave privative pour chaque logement, ainsi qu'un local poubelles et un local vélos ;

Considérant que cet aménagement participe à l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements de l'immeuble ;

Considérant que les châssis et portes existants, en façade avant, sont en PVC blanc ; qu'ils ont été placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que leur remplacement, par des menuiseries en bois peint en noir, permet de mettre fin à une infraction, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que les impostes des nouveaux châssis seront munies de petits-bois ;

Considérant que la porte d'entrée disposera de parties vitrées dans sa partie supérieure ;

Considérant que la demande prévoit également la mise en peinture, en noir, des linteaux métalliques à rosaces existants ;

Considérant que la corniche en bois sera également peinte dans la teinte des menuiseries ;

Considérant que le garde-corps du balcon existant au 1<sup>er</sup> étage, en façade avant, sera lui aussi repeint en noir ;

Considérant que cette mise en peinture participe à l'harmonisation de l'esthétique de la façade avant et lui confère une touche de modernité ;

Considérant que les modifications prévues en façade avant participent à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/02/2022 (réf. T.2022.0089/1) ;

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 et permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

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

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

- Limiter la hauteur des murs mitoyens du 1<sup>er</sup> étage à 1,90 m maximum par rapport au niveau fini du balcon projeté ;
- Lever toute discordance entre les différentes vues représentant les murs mitoyens et la cheminée voisine (coupes, élévations) ;

- Assurer le maintien du bon fonctionnement de la cheminée voisine (rehausser à tout le moins les mitrons) ;
- Privilégier, pour la zone de cours et jardins, un aménagement drainant sous la couche de terre arable (mélange d'empierrement et de terre) ;
- Prévoir une finition soignée des rehausses de murs mitoyens ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des rehausses de mitoyens dans les six mois qui suivent la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (démolition de la véranda, de l'auvent et de la lucarne existants de fait) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de réaménagement de la zone de cours et jardins dans les 12 mois suivant la notification du permis et les terminer au plus tard dans l'année qui suit.

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la surface minimale (titre II, art. 3) 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE  
  
 Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT  
  
 Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

  
 Madame BOGAERTS

  
 Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 mars 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:30	PU/31348-21	LES CEDRES A.C.P.	Avenue Emile Van Becelaere 24 - 24A - 24B  Construire un local poubelles semi- enterré	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  Art. 126§11 Dérogation à un PPAS : art. 18 (zone de cours et jardins)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS n°6 - Plateau de Boitsfort », ayant fait l'objet d'un arrêté du gouvernement en date du 08/02/1989 ;

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

Considérant qu'il s'agit de construire un local poubelles semi-enterré, en zone de recul, et destiné aux habitants d'un immeuble à appartements de 12 étages (résidence « Les Cèdres ») ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de l'association partielle des copropriétaires de la résidence « Les Cèdres » tenue le 24/10/2019 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 11/02/2022 ;

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

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

- dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- application de l'article 126§11 du Cobat (dérogation à un PPAS) : article 18 (zone de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que ces zones sont destinées au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et aux installations connexes (abris de jardins, bancs, balançoires, ...) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 18 (zone de cours et jardins) du « PPAS n°6 - Plateau de Boitsfort » en ce que les zones de cours et jardins y sont affectées essentiellement aux plantations ;

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

Considérant que les demandeurs motivent le choix de l'implantation du projet par une série de considérations et de contraintes techniques, notamment :

- La volonté de ne pas réduire le nombre de places de stationnement au niveau du parking privé de la résidence ;
- La volonté d'implanter le local poubelle à distance du local de détente gaz, pour des raisons de sécurité ;
- La volonté de relier le sous-sol du local poubelle et le parking souterrain existant afin de créer une nouvelle issue de secours au parking souterrain ;
- La volonté d'assurer un accès aisé au local poubelle pour le camion de Bruxelles Propreté ;
- La volonté de maintenir une barrière végétale entre le local poubelle et l'espace public afin de limiter l'impact visuel du projet ;

Considérant que le cadre bâti de l'Avenue Emile Van Becelaere compris entre l'avenue de l'Arbalète et la chaussée de La Hulpe est composé de maisons et immeubles disposant de zones de recul généreusement plantées et participant à la qualité paysagère ; qu'il convient de les préserver ;

Considérant que le projet s'implante dans l'une de ces zones ;

Considérant que la construction envisagée serait fortement visible depuis l'espace public, en particulier en hiver ;

Considérant que le projet aurait donc un impact visuel et esthétique non négligeable vu depuis l'espace public ;

Considérant que toute construction en zone de cours et jardins du PPAS constituerait un précédent non souhaitable pour la préservation des qualités paysagères de l'espace urbain visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet implique par ailleurs l'abattage de trois arbres à haute tige adultes (2 platanes et 1 orme) et la replantation de trois arbres à haute tige de même espèce (2 platanes et 1 orme) ;

Considérant que les arbres matures existants fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant qu'aucune étude phytosanitaire qui permettrait de justifier l'abattage de ces arbres n'est jointe au dossier ;

Considérant que le projet prévoit de planter les deux nouveaux platanes dans la zone située entre la voirie et le local poubelle projeté ; qu'ils seraient alors situés à environ 1,50 m du trottoir de l'Avenue Emile Van Becelaere et à environ 3,00 m du local poubelle projeté ;

Considérant que cette implantation semble peu favorable au développement du système racinaire des platanes à planter ; que les racines seraient par ailleurs susceptibles d'engendrer des dégâts sur le trottoir ;

Considérant, compte tenu de ce qui précède, qu'il convient de revoir l'emplacement du projet en prenant davantage en compte son impact sur le cadre bâti en implantant le local sur les zones déjà

imperméabilisées ou d'examiner avec Bruxelles-Propreté une solution de poubelles enterrées « type molok »

Considérant par conséquent que le projet envisagé est de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et paysagères du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'aménagement du sol « PPAS n°6 - Plateau de Boitsfort » en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) ne sont pas acceptables ;

**AVIS DEFAVORABLE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.***

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

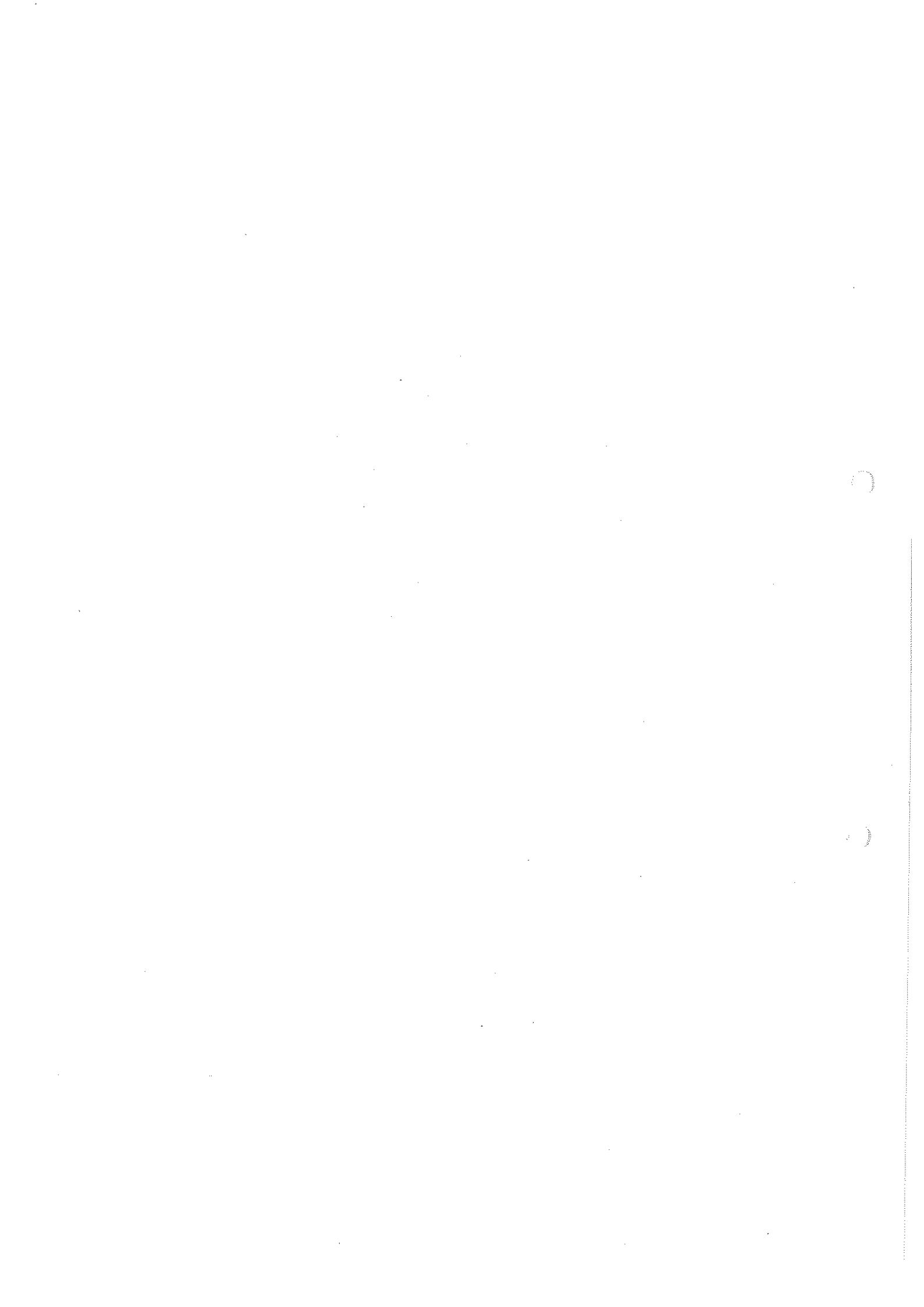


Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 08 mars 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	11:00	PU/31410-21	Monsieur NYSSSEN Thomas et Madame COWEN Anna	Rue Eigenhuis 2 placer des panneaux photovoltaïques en toiture	X	Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescription 1.3.8)

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation (PPAS) « zone 2 - Coin du Balai », ayant fait l'objet d'un arrêté du gouvernement en date du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez+1+toiture à versants » ;

Considérant qu'il s'agit d'installer environ 25 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture, et plus précisément :

- sur les deux pans inclinés de la toiture ;
- sur la toiture plate de la lucarne avant ;
- sur la toiture plate de l'extension arrière ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux prescriptions d'un PPAS (prescription 1.3.8) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/02/2022 au 28/02/2022 ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques prévus au niveau des toitures plates ne dérogent pas aux prescriptions du PPAS ;

Considérant en revanche que la prescription 1.3.8 du PPAS « zone 2 - Coin du Balai » ne permet la pose de panneaux photovoltaïques que sur un seul des pans inclinés de la toiture ; que la demande déroge donc au PPAS en ce que le projet prévoit la pose de panneaux photovoltaïques sur les deux pans de toiture ;

Considérant que les versants avant et arrière sont respectivement orientés 'est' et 'ouest' ; que la pose de panneaux photovoltaïques sur les deux versants permettra donc d'assurer une production d'électricité sur l'entièreté de la journée ;

Vu la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la production d'énergie renouvelable ;

Vu la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et son protocole de Kyoto ;

Considérant qu'il convient d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques ; qu'il convient toutefois de limiter leur impact visuel et esthétique ;

Considérant qu'il est donc souhaitable de les incorporer aux plans de la toiture ou de les fixer parallèlement aux plans de celle-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 Coin du Balais » en matière d'installation de panneaux photovoltaïques (prescription 1.3.8) est acceptable moyennant le respect des conditions émises par le présent avis ;

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


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

- Au niveau des pans inclinés, incorporer les panneaux photovoltaïques dans les plans de la toiture ou les fixer parallèlement aux plans de celle-ci, sans dépasser une saillie de plus de 30 cm ;

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

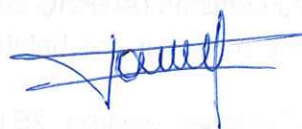
***La dérogation relative aux prescriptions du PPAS « Zone 2 - Coin du Balai » en ce qui concerne l'installation de panneaux photovoltaïques (prescription 1.3.8) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 08 mars 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
6	11:15	PU/31403-21	Monsieur Claude VANGEERSDAELE	rue des Pêcheries 3 étendre et transformer l'habitation	X	Art. 126§11 du CoBAT Dérogation au PPAS en matière de profondeur et de forme de toiture Dérogation au RRU, art 6 titre I, en matière de hauteur de toiture

Vu la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) zone 10 "Vallée de la Héronnière" A.E. du 01/04/93 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement datant de 1938

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer l'habitation dans le cadre de la restauration de celle-ci suite à un incendie

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- La reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée qui s'aligne sur l'annexe voisine n°5
- L'extension de l'étage de +/-2m50 permettant d'inclure une salle de bain entre les deux chambres
- La construction d'une lucarne en façade arrière afin d'agrandir la salle de bain existante
- La division de la grande chambre mansardée à l'avant pour réaliser 2 chambres d'enfant
- Le remplacement des châssis de façade avant par des châssis en bois similaires au châssis existants avec division en 2 vantaux
- La réalisation d'un balcon de 2m70 de large sur 1m de profondeur sur la plateforme du rez-de-chaussée
- La rehausse de la toiture pour placer des panneaux isolants entre la structure et la couverture de toiture

Considérant que la demande déroge au PPAS en ce que le rez-de-chaussée dépasse de 17cm la profondeur maximum prescrite et que l'extension de l'étage n'est pas recouverte par une toiture inclinée

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture dépassera l'alignement existant des versants et faîtes de toiture d'une vingtaine de centimètres ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du CoBAT :

- Dérogation au PPAS en matière d'implantation et de volume
- Dérogation au RRU en matière hauteur de profil de toiture

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 ;

Considérant que les extensions projetées sont conformes au RRU en ce qu'elles ne dépassent pas la profondeur du profil des constructions voisines le moins profond de plus de 17cm au rez-de-chaussée et 2m47 à l'étage

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

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

Considérant que ni dérogation au RRU liée à la rehausse de toiture, ni les dérogations au PPAS ne sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la lucarne projetée à l'arrière présente un gabarit respectueux des proportions de la toiture permettant sa bonne intégration dans la composition globale de la façade

Considérant que la composition de façade arrière s'intègre avec sobriété dans la scénographie générale composée de l'arrière des maisons visibles depuis le parc de la Héronnière

Considérant que la mise en œuvre de toitures inclinées ou partiellement inclinées telles que préconisées par la PPAS n'est pas possible sans augmenter le volume des constructions et par conséquent leur impact sur le paysage et les qualités résidentielles du voisinage

Considérant que ces toitures sont inaccessibles à l'exception du balcon projeté au 1<sup>er</sup> étage

Considérant que celui-ci est conforme au code civil en ce qu'il respecte une distance 1m90 par rapport à la limite mitoyenne avec le n°1 et présente un panneau brise-vue latéral placé à une distance de 70cm de l'axe mitoyen avec le n°5.

Considérant que son utilisation ne devrait pas être à l'origine de troubles de voisinage en raison de ses dimensions restreintes et de sa localisation contiguë à une chambre

Considérant cependant, que le matériau de finition extérieure des toitures plates n'est pas précisé sur les plans et qu'il y a lieu de ne pas présenter de membrane étanche apparente

Considérant qu'il y a lieu de placer une couverture végétale sur ces plateformes afin de s'inscrire dans le cadre de verdure environnant exceptionnel et de renforcer le caractère naturel et végétal de l'intérieur de l'îlot

Considérant par ailleurs, qu'une finition végétale constitue une bonne isolation thermique, participe à la régulation des eaux de ruissellement, et à la biodiversité

Considérant également, que les plans présentent quelques imprécisions en façade avant en ce qui concerne le dessin des châssis (ouvrants ou non et cloison de division au 2<sup>ème</sup>) et en coupe en ce qui concerne le dessin de la lucarne (absence de la corniche principale et interruption de la maçonnerie)

Considérant que le projet s'accompagne du placement de panneaux photovoltaïque

Considérant ,en outre, qu'il y aurait lieu de privilégier des matériaux naturels et d'utiliser un maximum de matériaux et installations respectueux de l'environnement;

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 UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- Placer des descentes d'eau pluviale en zinc ;
- Examiner la faisabilité d'intégrer un réservoir de récupération des eaux de pluie ;
- Fournir des plans de façade avant et coupe modifiés levant les imprécisions en ce qui concerne le dessin des châssis (ouvrants ou non et cloison de division au 2<sup>ème</sup>) et le dessin de la lucarne (absence de la corniche principale et ininterruption de la maçonnerie)
- Placer le brise-vue dans l'année qui suit le gros œuvre en application de l'art. 192 du CoBAT et avant tout usage du balcon ;
- Réaliser une finition végétale sur les toitures plates des extensions dans les 3 mois de la réalisation du gros-œuvre ;
- 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<sup>er</sup> 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 en ce qui concerne la profondeur d'annexe et la forme de toiture, et du RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

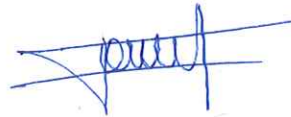
**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 08 mars 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:30	PU/31318-21	Monsieur et Madame COUSIN Justine BUYSSCHZERT Charles	Avenue de Visé 90  diviser l'habitation en 4 appartements, rehausser et modifier la toiture, placer un enduit sur isolant en façade arrière	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  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 - hauteur)

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

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

Considérant que la demande concerne une parcelle traversante entre l'avenue de Visé et la rue du Relais, comprenant un immeuble mitoyen de quatre niveaux dit de « rentiers », de gabarit R+2+T construit entre 1913 et 1914, composé de deux logements avec, en fond de parcelle, un accès parking, un accès à une terrasse en pavés et un jardinet en hauteur ;

Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art 333 du CoBAT, année de construction : 1919-1930) ;

Considérant les autorisations octroyées par le Collège des Bourgmestre et Echevins, visant à construire une habitation délivré le 28.10.1913 réf. 2.518, et visant à transformer et à réaliser une extension en façade arrière, octroyé le 13.03.1961 réf. 17.173 ;

Considérant qu'il s'agit de diviser l'habitation en 4 appartements, rehausser et modifier la toiture et placer un enduit sur isolant en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La division de l'immeuble de deux logements en quatre logements ;
- Surélévation du pan de la toiture arrière et modification / ajout de fenêtres de toit ;
- Des travaux structurels dont la démolition de murs porteurs, la démolition de trois cheminées et ajout de poutres structurelles ;
- Ajout d'une terrasse au deuxième niveau de la façade arrière et une au dernier niveau ;
- Pose d'un enduit sur isolant de teinte claire et modification de baies en façade arrière ;
- Ajout de deux descentes d'eau pluviales en façade avant et en façade arrière, qui actuellement se trouvent à l'intérieur de l'immeuble ;
- La restauration des sgraffites en façade avant ;
- La modification de la zone de recul et de cours et jardins ;

Vu l'avertissement au propriétaires voisins (annexe II) au numéro 88 et 92 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 11/02/2022 réf CP.2022.0053/1 ;

Considérant que la demande déroge au RRU Titre I, art. 4 en matière de profondeur, en ce que les travaux projetés aux étages dépassent la profondeur admise, art. 6 en matière de hauteur et toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la surélévation dépasse de 16 cm la lucarne du n°92 et dépasse le profil mitoyen le plus bas du n°88 et au Titre II, art 3 § 1 et 2 en matière de superficie minimale en ce que la chambre parentale au 2<sup>ème</sup> étage est de 12.9m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> réglementaire ;

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 (hauteur et toiture d'une construction mitoyenne);

Vu qu'une lettre de réclamation, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur la construction d'une terrasse au niveau du deuxième étage en façade arrière, qui implique la rehausse d'un mur mitoyen le long de l'annexe de l'habitation situé au nr 92, et qui génère des gênes au niveau de l'ensoleillement ;

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 en ce que la modification de la zone de recul ainsi que la rehausse de la toiture arrière sont visibles depuis l'espace public ;

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

Vu l'avis reporté par la commission de concertation du 22 février 2022 dans l'attente de fournir un reportage photographique intérieur, permettant d'évaluer notamment l'intérêt patrimonial des cheminées et d'une alternative esquissée visant à diminuer la densité projetée et l'impact volumétrique en toiture par l'ajout d'une lucarne en toiture respectant la largeur fixée au RRU Titre I art. 6 et à supprimer la terrasse au deuxième étage.

Considérant que la diminution de la densité viserait à aménager un studio au rez-de-chaussée, un duplex au 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage et d'un duplex au 3<sup>ème</sup> et combles ;



Vu les informations fournies par l'architecte en date du 06/03/2022 tendant à répondre aux demandes formulées lors de la CC du 22/02/2022 ;

Considérant que deux variantes du projet ont été fournies, l'une se conformant à la limitation de la division du bien en 3 logements et l'autre dans laquelle le demandeur présente le souhait de maintenir les 4 entités tout en réduisant la densité projetée et l'impact volumétrique en toiture par l'ajout d'une lucarne en toiture respectant la largeur fixée au RRU Titre I art. 6 et à supprimer la terrasse au deuxième étage.

Considérant que le bien a subi une succession de rénovations depuis 1930 et 1961 dont la construction d'un garage, la création d'un lavoir, la transformation de la clôture à rue et la construction de l'extension en façade arrière en structure béton ;

Considérant que le rez-de-chaussée situé à 60 cm sous le niveau de l'avenue de Visé et de plein pieds avec la rue du Relais était utilisé alors comme lavoir, dont les vestiges techniques se situent au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la porte d'entrée se trouve au premier étage, accessible par un escalier en pierre bleue et que le 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage sont utilisés comme logements avec des combles non aménagés ;

Considérant que la situation de droit précise la présence de deux logements ;

Considérant que les plateaux des étages sont indépendants les uns des autres, communiquent entre eux uniquement via la cage d'escalier principale et n'ont pas d'accès interne qui laissent penser à la présence de duplex ;

Considérant que le programme du projet consiste à diviser l'immeuble en 4 logements, dont trois appartements aux étages de respectivement une, deux et trois chambres et un studio au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le programme a été revu suite au report de l'avis CC, en proposant une version comportant 4 unités, dont un studio au niveau du rez-de-chaussée, deux simplex une chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et un duplex deux chambres au 3<sup>ème</sup> étage et combles ;

Considérant que le nombre de chambres de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage et du duplex du 3<sup>ème</sup> / combles ont été revus afin de se conformer aux normes en termes de superficie minimale du RRU ;

Considérant que l'aménagement de la version 3 unités implique la création de cages d'escaliers internes modifiant la circulation existante du bâtiment ainsi qu'une perte d'espace profitant aux espaces de vie ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée on retrouve le studio de 50m<sup>2</sup>, accessible depuis l'avenue de Visé et la rue du Relais, qui donne directement sur le jardin et terrasse en intérieur de parcelle, sur une superficie de 35m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit d'excaver des terres du jardinet en hauteur, sur une surface de 2m sur 5.5m afin de créer un logement indépendant au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces excavations permettront la création d'une baie jusqu'au niveau du sol et qui permet un passage vers la terrasse et le jardinet ainsi qu'une plus large entrée de lumière pour les espace de vie du studio ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage on retrouve un simplex « une chambre » de 56m<sup>2</sup>, accessible depuis la cage d'escalier commune et composé notamment d'une chambre, d'une salle de bain, d'un séjour orienté sud-ouest, d'un balcon en façade avant et d'une terrasse de 21m<sup>2</sup> en intérieur de parcelle orienté sud-ouest ;

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage on retrouve un simplex « une chambre » de 63m<sup>2</sup>, accessible depuis la cage d'escalier commune et composé notamment d'une chambre, d'une salle de bain, d'un séjour orienté sud-ouest ;

Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> et combles on retrouve un duplex « deux chambres », accessible depuis la cage d'escalier commune et composé notamment de deux chambres, de deux salles de bain, d'un séjour, d'un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant et d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en intérieur de parcelle orienté sud-ouest ;

Considérant qu'en ce qui concerne les zones communes, le projet prévoit un parking vélo de 17.7m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, directement accessible depuis l'avenue de Visé et un accès vers la cage d'escalier

commune, un local nettoyage, une cave par appartement, c'est-à-dire 3 caves de minimum 2.3m<sup>2</sup> et un local compteurs ;

Considérant que le projet prévoit des interventions au niveau de la structure, notamment au niveau de la charpente, au niveau des étages par l'ouverture dans les murs porteurs et ajout de poutres structurales afin de profiter de séjours plus vastes et la démolition de trois cheminées ;

Considérant que le demandeur a fourni en date du 06/03/2022, un reportage photographique des espaces intérieurs permettant d'évaluer notamment l'intérêt patrimonial des cheminées ;

Considérant que les cheminées, n'étant plus utilisées et empêchant une organisation optimale de l'espace, le demandeur suggère de réaliser un relevé et reportage photographique détaillé avant leur dépose ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de conserver celles présentes au premier étage ;

Considérant que l'aménagement des espaces permet leur conservation ;

Considérant que la façade avant est composée par une succession de briques rouges et jaunes, un soubassement en pierre bleue au niveau du 1<sup>er</sup> étage, les menuiseries en bois à arc en anse de panier, deux sgraffites en mauvais état au niveau du dernier étage et des balcons en pierre bleue à chaque étage avec des garde-corps métalliques qui ne sont pas d'origine ;

Considérant que les sgraffites seront restaurés afin de leur rendre leur éclat d'origine ;

Considérant cependant, que les plans et documents d'archives ne renseignent pas le dessin d'origine des sgraffites que la demande est peu précise à ce sujet ;

Considérant que l'architecte a fait la demande auprès d'IRPA, institut royal du patrimoine artistique, le centre de documentation Bib monument ainsi que le CIVA, afin de retrouver des informations au sujet des sgraffites et que malheureusement aucune archive n'a pu être trouvée ;

Considérant qu'un dessin précis doit être soumis à l'approbation préalable de la DPC Direction du patrimoine culturel ;

Considérant que, pour les travaux de restauration, l'architecte propose de contacter IRPA, afin de procéder à la bonne méthodologie de restauration, en collaboration avec la DPC ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager la zone recul imperméabilisée actuelle, avec le placement de dalles gazon, le placement d'un portique pour les piétons, d'un double portique pour les vélos, de pilastres afin d'intégrer les boîtes aux lettres, de deux espaces complémentaires de plantations ;

Considérant que la zone de recul avait été entièrement dallée sans autorisation ;

Considérant que la zone de recul ne peut être utilisée pour le stationnement ;

Considérant que les aménagements plantés des zones de recul participent à la régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter la surcharge du réseau d'égout ;

Considérant que les aménagements de la zone de recul et la restauration des sgraffites en façade avant participent à l'embellissement et à la valorisation patrimoniale du bien ;

Considérant que la façade arrière, suite à la rénovation, a été construite en maçonnerie et en briquettes de couleur beige, avec des menuiseries extérieures en aluminium et une terrasse en bois située sur le toit de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet propose un crépi sur isolation de 15 cm, de teinte claire au niveau de la façade arrière ;

Considérant que le projet initial prévoyait de remonter le pan de toiture et rehausser la toiture arrière de 16cm par rapport à la lucarne au n°92 et qui est définie par la hauteur de faite ;

Considérant que la profondeur de la surélévation dépassait la lucarne du n°92 qui est déterminée par un mur porteur de l'ancienne façade ;

Considérant que le gabarit existant de l'immeuble à appartements est sensiblement supérieur aux gabarits des autres constructions de l'avenue ;

Considérant que le programme projeté était très dense par rapport aux espaces et superficies existantes pour les logements et les espaces communs et induisaient d'importantes modifications notamment au niveau du toit ;

Considérant en effet, que la remontée du pan de toiture augmenterait d'avantage la perspective depuis la rue du Relais ;

Considérant que les deux nouvelles versions prévoient la suppression de la rehausse de toiture et la mise en place d'une lucarne conforme aux exigences de l'art 6 §2 du Titre I du RRU ;

Considérant que la lucarne en question qui est accolée à la lucarne voisine du n°92, correspond à 2/3 de la largeur de la façade, soit 3.95m, que la hauteur correspond à celle de la lucarne voisine et qu'elle dépasse en profondeur la lucarne existante ;

Considérant que le dépassement projeté n'engendre pas de pertes de qualités résidentielles pour l'immeuble voisin et que dès lors la dérogation en terme de profondeur par rapport au RRU est acceptable ;

Considérant que la terrasse prévue au dernier niveau ne respecte pas les distances minimales prévues par le Code Civil, c'est-à-dire respecter les distances de 1.90m par rapport aux vues droites avec le n°92 ;

Considérant que cette terrasse se trouve au 5<sup>ème</sup> niveau et génère des vues intrusives sur les biens voisins ;

Considérant qu'aucun dispositif de gestion des eaux pluviales n'a été proposée ;

Considérant que la toiture plate de l'immeuble servirait davantage à la régulation des eaux de pluie en proposant une toiture végétalisée ;

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'égout ;

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des toitures plates (pas de membrane étanche visible) ;

Considérant en outre qu'une toiture végétalisée 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 qu'actuellement les descentes d'eaux pluviales se trouvent à l'intérieur du bâtiment et qu'il a été prévu de les remplacer par une DEP en façade avant, à côté de celle du n°92 et une DEP en façade arrière côté du n°92 ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade arrière seront remplacées par des menuiseries métalliques thermo-laquées gris anthracite ;

Considérant que les petites baies des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages seront agrandies ou transformées afin d'apporter d'avantage de lumière vers les espaces de vie ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse de 9m<sup>2</sup> sur support métallique, avait été prévue afin d'offrir un espace extérieur à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la terrasse proposée au deuxième niveau longeait le profil mitoyen, venait s'aligner en profondeur à la terrasse au n° 92 et impliquait une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la lettre de réclamation porte sur l'emplacement de cette terrasse et ne souhaite pas perdre de la luminosité par rapport à la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du droit civil des tiers ;

Considérant que les nouvelles propositions prévoient la suppression de la terrasse en question ;

Considérant la présence actuelle d'un espace extérieur pour chaque habitation, notamment les balcons en façade avant, la suppression de la terrasse en question limiterait les vues intrusives vers la terrasse du simplex du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il en résulte que le projet ne comporte plus de dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'objet de la demande double le nombre de logements ;

Considérant dès lors, que les normes d'habitabilité au Titre II du RRU n'étaient pas tout à fait respectées, notamment par rapport aux superficies plancher de certaines chambres ;

Considérant que le nombre de chambres de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage et du duplex ont été revues afin de se conformer aux normes en termes de superficie minimale du RRU ;

Considérant que l'aménagement d'un studio au niveau du rez-de-chaussée, de deux appartements une chambre au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ainsi qu'un duplex au 3<sup>ème</sup> étage et combles reflète d'avantage le bon aménagement des lieux et limite l'impact des interventions en toiture ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le programme initial engendrait des modifications importantes au niveau de la façade arrière, par l'aménagement de terrasses et par les interventions en toiture dont la rehausse du pan de toiture ;

Considérant que le nouveau programme présenté, propose de garder 4 unités à la place de 3 proposées lors du report de l'avis du 22/02/2022 ;

Considérant que la diminution des chambres au niveau du simplex du 2<sup>ème</sup> étage et du duplex 3<sup>ème</sup> étage / combles permet de respecter toutes les surfaces minimales demandées au RRU ;

Considérant que le maintien de 4 unités permet de respecter la circulation existante du bâtiment et permet d'éviter l'ajout de cages d'escaliers internes ;

Considérant que l'aménagement d'une lucarne au dernier niveau à la place de la rehausse de toiture permet de respecter le gabarit de l'habitation ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Fournir des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT répondant aux conditions suivantes :**
  - **Respecter la version proposée de 4 unités et conserver les deux cheminées au niveau du rez-de-chaussée ;**
  - **Privilégier l'aménagement d'une toiture végétalisée au dernier niveau, ou bien respecter les distances en terme de Code Civil pour la terrasse au dernier niveau c'est-à-dire un retrait latéral de 1.90m par rapport aux n°88 et n°92 ainsi qu'un retrait par rapport à la façade arrière afin d'éviter les vues intrusives en intérieur d'ilot et délimiter la terrasse par un garde-corps sur tout son pourtour ;**
  - **Transmettre des documents graphiques correctement cotés et légendés, représentant les habitations voisines aux n°88 et n°92 et transmettre tous les documents utiles qui devraient éventuellement être adaptés (plans, demande de permis d'urbanisme, formulaire statistique, formulaire P.E.B.,)**

- Soumettre à l'approbation de la DPC Direction du patrimoine culturel, un dessin précis des sgraffites à restaurer ;
- Réaliser les toitures végétalisées dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- 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, commencer les travaux de mise en conformité de la zone de recul endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement.

**Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre I art 4 et 6 du RRU en ce qui concerne la lucarne projetée en façade arrière est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

COMMUNE

Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

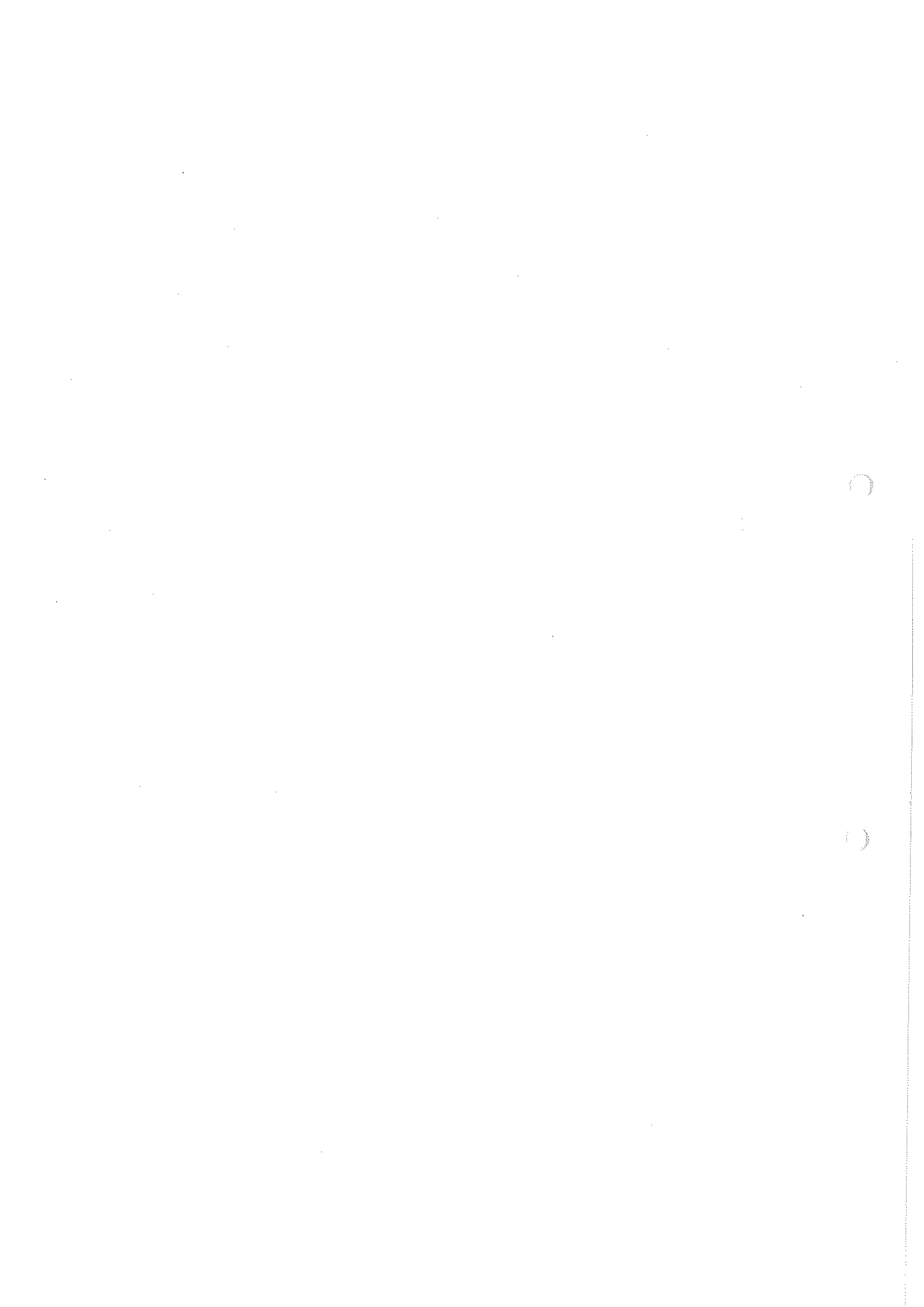
Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 mars 2022

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	11:50	PU/31354-21	Monsieur Marc BRUTEYN	Rue des Bégonias 79 réaliser une véranda, installer un auvent et régulariser les modifications effectuées depuis le permis obtenu en 1991.	X	Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 4.1.4 (distance entre les lucarnes et la limite mitoyenne)  Art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS : prescription 3.1.2 (construction d'annexe au 1er étage)  Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU  Article 207 §1. Al. 4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au 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 la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 10 - La Heronniere » (A.E. du 01/04/1993) ;**

**Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, R+1+Toiture à versants, construite en 1926 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une construction antérieure à 1932, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaliser une véranda et une lucarne à l'arrière de l'immeuble et de régulariser certains travaux exécutés après l'obtention du permis délivré en 1991 ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **La réalisation d'une véranda à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **La réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;**
- **L'installation d'un auvent au rez-de-chaussée de la façade arrière ;**
- **La régularisation de l'agrandissement de la lucarne existante en façade avant ;**
- **La réorganisation des espaces de vie du rez-de-chaussée par la transformation et la suppression de quelques murs porteurs intérieurs ;**
- **La suppression de l'escalier existant menant à la cave et sa reconstruction au niveau de la cuisine ;**
- **L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;**

**Considérant qu'en application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT, le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;**

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

- **Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;**
- **Application de l'Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS : Dérogation à la prescription 4.1.4 du PPAS - Zone 10 - La Héronnière (distance entre les lucarnes et la limite mitoyenne) ;**
- **Application de l'Art. 188/7 : à la demande d'un PPAS - Zone 10 - La Héronnière : prescription 3.1.2 (construction d'annexe au 1<sup>er</sup> étage) ;**

**Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/02/2022 au 28/02/2022 ;**

**Considérant que le projet prévoit d'ouvrir et réorganiser les espaces de vie au rez-de-chaussée et de déplacer l'escalier menant à la cave ;**

**Considérant que la fenêtre située à l'arrière du rez-de-chaussée sera transformée en porte-fenêtre et que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;**

**Considérant que le projet soumis améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort de l'habitation ainsi que l'éclairage naturel de la pièce centrale aménagée en salle à manger ;**

**Considérant que la demande prévoit de réaliser, sur le toit de l'annexe du rez-de-chaussée, une véranda de 2,60m x 2,41m de profondeur ;**

**Considérant que, conformément à la prescription 3.1.2 du PPAS - ZONE 10, la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation ;**

**Considérant que cette véranda sera alignée au profil mitoyen sis au n°81 et que son emplacement ne compromet pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ;**



Considérant toutefois que cette véranda sera annexée à la chambre 2 via sa porte fenêtre de 1,50m de large ; que cette installation impliquera la suppression de l'unique source naturelle et directe de lumière et d'aération pour cette chambre ;

Considérant que l'aménagement proposé ne répond pas aux conditions d'hygiène, d'habitabilité et de confort ; qu'il y a lieu de prévoir pour la chambre 2 une ouverture directe de lumière et d'aération ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cette véranda en respectant les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la partie restante du toit de l'annexe du rez-de-chaussée sera végétalisée et rendue inaccessible ;

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

Considérant de plus que ce type de toiture participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit de réaliser une lucarne de 3,28 m de largeur dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que l'habitation dispose actuellement de deux chambres au 1<sup>er</sup> étage et d'une grande chambre dans les combles et que la lucarne proposée permet d'aménager une 4<sup>ème</sup> chambre ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne projetée atteint 2,85 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 13m<sup>2</sup> à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située dans le même plan que la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,85 m,

Considérant que la lucarne, sans retrait par rapport au plan de la façade, s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant que ce châssis occupe plus de 84 % 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 toutefois que cette lucarne projetée déroge à la prescription 4.1.4 du PPAS en ce que la distance entre la joue de la lucarne et l'axe mitoyen de gauche (vers le bien sis au n°81) est inférieure à 60 cm et limitée à 16 cm ;

Considérant que cette dérogation n'est pas justifiée en ce que la réalisation d'une lucarne respectant la prescription 4.1.4 du PPAS permet également d'aménager une chambre conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ; qu'elle n'est, dès lors, pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur de cette lucarne de 44 cm afin de se conformer à la prescription 4.1.4 du PPAS ;

Considérant que le projet propose de régulariser l'élargissement et la rehausse de la lucarne existante en façade avant ;

Considérant que la situation actuelle de cette lucarne déroge également à la prescription 4.1.4 du PPAS en ce que la distance entre la joue de la lucarne et l'axe mitoyen gauche (vers le bien sis au n°81) est inférieure à 60 cm et également limitée à 16 cm ;

Considérant que de la partie élargie et rehaussée est en bois naturel et briques de ton rouge ;

Considérant que ces deux matériaux, s'éloignent fortement du style architectural existant et ne s'accorde pas aux caractéristiques architecturales de la façade avant du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de la façade avant de l'immeuble inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant de plus que la superficie de la chambre 3 en situation de droit est d'environ 14m<sup>2</sup>, ce qui répond largement aux conditions d'habitabilité et de confort du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à la prescription 4.1.4 du PPAS n'est pas justifiée en ce que cet agrandissement de la lucarne n'apporte aucune plus-value à l'aménagement de ladite chambre ; qu'elle n'est, dès lors, pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de remettre la lucarne existante dans son état d'origine ;

Considérant que le projet prévoit d'installer, sur toute la largeur de la façade arrière du rez-de-chaussée, un auvent de 1m de profondeur en structure en bois et vitres ;

Considérant que cette installation déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que ledit auvent respecte les matériaux recommandés par la politique de développement durable de la Région et participant à l'embellissement du paysage en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette installation permet de réduire l'exposition directe des baies vitrées du rez-de-chaussée aux intempéries ;

Considérant que le placement de cet auvent n'impliquera pas la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que son installation empiète dans l'emprise des murs mitoyens, limitant les droits civils des propriétaires voisins ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et ne compromettent pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions des articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I au règlement régional d'urbanisme sont, dès lors, acceptables, moyennant le respect des droits civils des tiers ;

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

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

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

- Prévoir une distance de 60 cm entre la joue de la lucarne prévue à l'arrière et l'axe mitoyen de gauche (vers le bien sis au n°81) ;
- Remettre la lucarne existante et la corniche de la façade à rue dans leur état d'origine ;
- Revoir l'aménagement de la véranda par rapport à la chambre 2 en conservant son aération et sa prise de lumière directes, conformément aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

- Implanter l'auvent sollicité à l'arrière du rez-de-chaussée hors de l'emprise des murs mitoyens ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'installation d'un auvent sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives à la prescription 4.1.4 du PPAS – Zone 10 – La Heronnière en ce qui concerne la distance entre les deux lucarnes et l'axe mitoyen avec le n°81 ainsi qu'à l'article 11 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la ventilation et l'éclairage direct de la chambre 2 sont, quant à elles, refusées 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.**

COMMUNE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame STASSART

Madame FOSSET

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame BOGAERTS

Madame NOËL





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 08 mars 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
9	13:00	PU/31338-21	Monsieur Maxime CARETTE et Madame et Audrey SURNY	Rue de l'Abreuvoir 2-2A  rénover et étendre une habitation unifamiliale	X	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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)</li><li>- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU</li></ul>

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

**Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection d'un bien classé : Maison Volckrick, Jagersveld 13 (AG2 : 09/04/2020) ;**

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

**Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale 3 façades Rez + 1 + toiture à versants multiples, construite en 1954 ;**

**Considérant que le projet soumis vise à rénover et étendre l'habitation ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **La réalisation d'une annexe à l'arrière du rez-de-jardin ;**
- **La modification de la pente du toit de la lucarne existante en façade latérale ;**
- **Le remplacement du revêtement de la lucarne en bardage en bois ton brun foncé par un bardage en sidings ton blanc ;**
- **L'aménagement d'une suite parentale dans les combles ;**

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

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

- **Dérogation aux articles 4 et 6 (toiture et profondeur de l'annexe) du titre I du RRU ;**
- **Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;**

**Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2022 au 21/02/2022 portant principalement sur :**

- **Le manque d'une étude d'ensoleillement précise avec des vues en perspective plus justes ;**
- **L'ombre que l'annexe proposée peut engendrer sur le jardin, la terrasse et la cuisine du bien sis au n°4 ;**
- **Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis l'extension et la terrasse projetées ;**
- **L'impact visuel et paysager de l'extension sur l'intérieur d'ilot ;**
- **L'effet d'enfermement que peut engendrer cette extension vu la configuration de l'angle de l'intérieur d'ilot et la promiscuité des parcelles ;**

**Considérant que la demande est soumise à l'avis consultatif de la commission royale des monuments et des sites ; sollicité en application de l'article 237 du CoBAT ;**

**Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone légale de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;**

**Considérant que l'extension projetée permet l'aménagement d'un coin déjeuner annexé à la cuisine existante ;**

**Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un séjour de 39,01 m<sup>2</sup>, une cuisine de 10,32 m<sup>2</sup> et un coin déjeuner de 8,45 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 3,42 m par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 13,84 m ;**

**Considérant que l'annexe proposée disposera d'une toiture à deux versants ; que sa hauteur atteindra 4,39 m au niveau du faite de toit et 2,56 m au niveau de ses deux corniches ;**

**Considérant que la largeur de ladite extension atteindra une largeur de 3,40 m et sera adossée au mur mitoyen avec la propriété sise au n° 4 ;**

**Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la profondeur de cette annexe dépassera le profil mitoyen de la construction la plus profonde et à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépassera, en partie, la hauteur du profil mitoyen de plus de 3m ;**

**Considérant la configuration particulière de la parcelle et des biens alentours en ce que ceux-ci ne disposent pas de grands jardins et créent une promiscuité par rapport aux biens concernés ;**

**Considérant que l'aménagement d'un coin déjeuner ne justifie pas le placement d'une toiture à versant avec des hauteurs sous-plafond aussi importantes ;**

**Considérant de plus que l'orientation du versant gauche de cette toiture risque d'engendrer le rejet direct des eaux pluviales vers le toit plat de l'annexe voisine sise au n°4 en cas de fortes pluies ;**

**Considérant par ailleurs que la profondeur et la hauteur de l'annexe projetée créent un effet d'enfermement en intérieur d'ilot et risquent de porter atteinte à l'intimité du voisinage vu la configuration des lieux ;**

**Considérant que le volume de cette annexe impacte le paysage environnant de l'intérieur d'ilot et engendre une perte d'ensoleillement importante pour le bien sis au n°4, notamment durant la période d'hiver ;**

**Considérant que les dérogations aux l'articles 4 et 6 du titre I du RRU, telles que présentées, ne sont pas acceptables en ce que le choix de cette volumétrie n'est pas justifié et présente de nombreux désavantages susmentionnés ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour l'annexe un toit plat végétalisé et d'aligner son volume en profondeur et en hauteur par rapport à l'annexe du bien sis à rue de l'Abreuvoir n°4 ;**

**Considérant que la finition végétalisée sur le toit plat de cette annexe participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 le projet prévoit de rehausser le pan du toit de la lucarne existante en façade latérale et d'isoler par l'intérieur toute la toiture ;**

**Considérant que les nouvelles tuiles seront identiques aux tuiles existantes ;**

**Considérant que le revêtement de cette lucarne existante, en bois de ton brun foncé, sera remplacé par un bardage en sidings de ton blanc ;**

**Considérant cependant que le revêtement proposé s'intègre moins discrètement dans le paysage urbain, ce qui pourra porter atteinte aux perspectives sur ou à partir de la maison Volckrick, classée ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu d'installer un revêtement de teinte identique à l'existant ;**

**Considérant que la maison dispose actuellement de deux chambres de 11,31 m<sup>2</sup> et 15,25 m<sup>2</sup> et d'un bureau de 9,44 m<sup>2</sup> ; que les combles ne sont actuellement pas aménagés ;**

**Considérant que cette rehausse permet d'augmenter la superficie habitable dans les combles et par conséquent d'y aménager d'une suite parentale ;**

Considérant que les combles seront aménagés en :

- Une chambre de 15,21 m<sup>2</sup> à une hauteur sous-plafond minimale de 1,50 m et 8,18 m<sup>2</sup> à une hauteur sous-plafond minimale de 2,30 m ;
- Une salle de bain d'une superficie de 6,77 m<sup>2</sup> à une hauteur minimale de 1,80 m ;
- Un escalier menant aux combles ;

Considérant que l'aménagement des combles déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie habitable à 2,30 m soit inférieure à la superficie totale du plancher ;

Considérant que l'aménagement proposé améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort de l'habitation ainsi que l'éclairage naturel de la suite parentale ;

Considérant que le projet prévoit de placer 5 fenêtres de toit dont 3 dans le pan du toit de la lucarne latérale, 1 dans le versant avant du toit et 1 dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ces fenêtres de toit améliorent nettement l'éclairage naturel de la suite parentale projetée ;

Considérant qu'aucune information n'a été fournie concernant le matériau et la teinte de ces fenêtres de toit ; qu'il serait préférable de prévoir des fenêtres de toit de couleur identique à celle des châssis existants afin d'assurer une uniformisation des teintes des menuiseries des 3 façades ;

Considérant que ces transformations du toit, visibles depuis l'espace public, ne porteront pas atteinte à l'aspect architectural de l'immeuble ni à celui du bien classé ;

Considérant que la dérogation est minime et se justifie en ce que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité des combles sans porter atteinte aux qualités esthétiques du paysage urbain de la rue et de la maison Volckrick ; qu'elle est dès lors acceptable ;

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

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

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

- Prévoir pour la lucarne un revêtement de teinte identique à l'existant ;
- Prévoir une annexe à toit plat végétalisé et alignée en profondeur sur celle de l'annexe sise au n°4 et en hauteur sur la hauteur sous plafond de la cuisine existante ;
- Ne pas augmenter davantage l'imperméabilisation de la parcelle en prévoyant un matériau perméable pour la nouvelle terrasse arrière ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une toiture végétale sur le toit de l'annexe dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 ;*



**Des dérogations relatives aux prescriptions des articles 4 et 6 du Titre I (profondeur et hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la réalisation 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 avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE

Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel

Madame NOËL

2

3