



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	17/PFU/183 9941/	Hydria - Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau	Boulevard du Souverain  Construire un bassin d'orage sous la voirie de Ten Reuken et du parc Axa avec une capacité de 5.171m <sup>3</sup> .	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

Vu la situation de la demande en zones de parcs 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 qu'il s'agit de construire un bassin d'orage sous la voirie Ten Reuken et le parc de l'immeuble « Royale Belge » d'une capacité de 5.171m<sup>3</sup> ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Un sous bassin de 2.372,3m<sup>3</sup> dans Tenreuken près du carrefour avec le boulevard du Souverain ;
- Un deuxième sous bassin de 384,9m<sup>3</sup> à l'intersection de Tenreuken et avenue Charles Albert ;
- Un troisième sous bassin sous forme d'un tuyau de 2,8m de diamètre d'une longueur 389,5m pour un volume de 2.397m<sup>3</sup> qui reliera les 2 autres sous bassins, ce tuyau se trouvera partiellement sous la rue Tenreuken et sous le parc de la Royale Belge ;
- L'installation d'un déversoir côté boulevard du Souverain
- L'installation d'une cabine électrique au carrefour boulevard du Souverain – Tenreuken

Vu l'avertissement au propriétaire voisin et au gestionnaire communal de la voirie (annexe II) ;

Vu le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée ;

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

- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Considérant que 21 lettres de réclamations / observations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant que les réclamations / observations portent essentiellement sur :

- L'opportunité de réaliser un bassin d'orage à cet endroit et sa justification
- L'impact sur le sous-sol
- L'impact sur la biodiversité
- L'impact sur la nappe phréatique provoqué par les bassins d'orage
- L'impact des différents projets de construction sur l'imperméabilisation du sol dans le quartier
- La non prise en compte d'alternatives telles que de la gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle
- Les imprécisions du rapport d'incidences et de l'évaluation appropriée
- L'impact sur la mobilité et le stationnement provoqué par le chantier dans le quartier
- L'impact sur l'exploitation d'un établissement HORECA en matière d'activité économique, de mobilité et de stationnement

Vu l'avis de Bruxelles Environnement ;

Vu l'avis de la STIB ;

Vu la situation de la demande entre des zones Natura 2000 ;

Considérant qu'il convient d'assurer la migration des batraciens lors du chantier ;

Considérant qu'il convient de prendre en considération la présence de chauve-souris lors du chantier ;

Vu les recommandations énoncées dans l'évaluation appropriée ;

Vu les études menées par la VIVAQUA relatives à la vallée de la Woluwe ;

Considérant que de nombreux problèmes d'inondation sont occasionnés dans la vallée de la Woluwe à l'occasion de fortes pluies ;

Considérant que le projet rentre dans le cadre de la politique générale de lutte contre les inondations ;

Considérant que l'étude hydraulique du réseau d'assainissement de la vallée de la Woluwe (juillet 2011) commendée par le demandeur et réalisée par Vivaqua a mis en évidence l'avantage d'implantation d'un bassin d'orage d'une capacité de rétention de 5000 m<sup>3</sup> afin de réduire les problèmes aujourd'hui rencontrés aux abords de l'étang Ten Reuken et soulager le collecteur du bd. du Souverain ;

Considérant que les principales causes d'inondation sont liées à l'augmentation des fortes pluies, une imperméabilisation accrue des sols, un réseau d'égoutage inadapté et la disparition des zones naturelles de débordement ;

Considérant que l'étude hydraulique a mis en évidence 2 grandes zones de surpression : les abords de l'étang Ten Reuken et le bd. de la Woluwe ;

Considérant que la zone d'étude n'offre pas beaucoup de possibilités pour l'accueil des ouvrages à mettre en œuvre puisqu'elle se situe sur un axe stratégique de circulation, le bd. du Souverain, que le collecteur est situé sous ce boulevard ;

Considérant qu'il est de l'intérêt général de maîtriser le régime des eaux dans la vallée de la Woluwe en prévoyant les dispositifs nécessaires pour éviter les inondations ;

Considérant que les débordements des égouts dans la chaîne des étangs entraînent une pollution dommageable à la faune et à la flore présentes dans ces écosystèmes ;

Considérant que la fréquence des épisodes pluvieux intenses augmente d'année en année ;

Considérant que la localisation résulte des études hydrauliques, des possibilités planologiques, de la maîtrise du foncier ;

Considérant que l'installation de chantier doit apporter une attention particulière à la proximité de la végétation existante (arbres et arbustes de tout type, chênaies et charmeraies du site Natrua 2000) tant au niveau hors-sol (couronne des arbres,...) qu'en sous-sol (racines,...) ; que toutes les mesures de protections doivent être mises en œuvre afin de conserver ce milieu dans son état naturel existant ; que le chantier doit être suivi en partenariat avec Bruxelles Environnement et ses services compétents ;

Considérant que les travaux devront être réalisés en-dehors des périodes de migrations des crapauds et des grenouilles qui rejoignent la mare de Pinnebeek et de la période de nidification ;

Considérant qu'afin de respecter les exigences écologiques en matière de protections des espèces, le projet doit prévoir des passages en-dessous de l'infrastructure routière, n'occasionner aucune modifications très importantes et rapides du niveau de l'eau des étangs et des mares environnants, s'assurer de la bonne qualité de l'eau tout au long du chantier et s'assurer que c'est le cas également lors de la mise en fonctionnement des bassins ;

Considérant que le projet permet le maintien des trois canalisations qui passent sous le Tenreuken et qui relient les étangs du Domaine de la Royale Belge à celui du parc Ten Reuken (tuyau d'alimentation de la cascade enrochée, exutoire de l'étang et le pertuis où s'écoule la Woluwe) et considérant qu'il n'y aura pas d'impact sur l'alimentation en eau des étangs ;

Considérant qu'en phase de chantier et après exécution des travaux aucun pompage dans la nappe ne sera réalisé ;

Considérant que la réalisation d'une grande partie du bassin d'orage sous la forme d'un tuyau foncé en profondeur permet de réduire les impacts environnementaux, les impacts économiques, de mobilité et de chantier pour le quartier ;

Considérant que le système de creusement pour ce type de tunnelier, nécessite que les travaux se déroulent 24h/24 afin de réduire les risques de tassement ; qu'il y a lieu de veiller, à limiter les nuisances sonores pour les riverains et à ce que l'espace public soit nettoyé régulièrement ;

Considérant que les établissements HORECA restent accessibles lors du chantier ;

Considérant que le plan d'organisation du chantier prévoit le maintien de l'accessibilité et le maintien de zones de stationnement ;

Considérant que les déviations et les accès au chantier font l'objet d'un avis de la police locale et que dans ce cadre les accès aux habitations, aux commerces et aux établissements scolaires sont particulièrement pris en compte ;

Considérant que la cabine électrique doit être intégrée à un cadre de végétation de qualité

CONCLUSION :

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 :

- D'appliquer les recommandations et les mesures d'atténuation énoncées dans l'évaluation appropriée ;
- De prévoir des dispositifs de drainage passif (passage de nappe) au droit des bassins d'orage réalisés en structure de type pieux sécants. Par passif, nous entendons l'absence d'extraction des eaux collectées par le drain. Il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain à un collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans les eaux de surface ; *Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant la migration des flux d'eau depuis l'amont (zone d'accumulation des eaux souterraines) jusqu'à l'aval hydrogéologique (zone de dépression des eaux souterraines). On parle ici de rééquilibrage des flux ;*
- Le dimensionnement du drain sera réalisé par un expert hydrogéologue sur la base à tout le moins de l'analyse des données de terrain suivantes : *la piézométrie locale sur base de laquelle l'expert détermine la direction et le gradient hydraulique des écoulements ; la lithologie locale du sous-sol sur base de laquelle l'expert détermine la conductivité hydraulique théorique du sous-sol ;*
- De maintenir l'organisation du chantier strictement dans l'assise de la voirie ;
- Assurer les dispositifs de protection des arbres proches du chantier conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en concertation avec la Direction des Monuments et des Sites et Bruxelles Environnement et désigner un expert agréé en matière d'élagage en concertation avec la Direction des Monuments et des Sites et Bruxelles Environnement pour les interventions à effectuer sur les arbres ;
- D'assurer la migration des batraciens en maintenant les couloirs de migrations nécessaires en concertation avec la Commission Ornithologique de Watermael-Boitsfort (placement d'écoduc) ;
- De tenir compte de la présence des chauves-souris dans l'organisation du chantier et plus particulièrement en matière d'éclairage ;
- D'assurer l'accessibilité des habitations et des établissements HORECA et scolaires du quartier et le maintien de zones de stationnement de proximité organisé en concertation avec les autorités communales et la zone de police ;
- De limiter les nuisances sonores pour le voisinage pendant le chantier, particulièrement en cas d'utilisation de groupes électrogènes ;
- Réaliser les travaux en dehors de la période de nidification donc entre le 15 août et le 31 décembre ;
- Veiller, lors de la durée des travaux, à ce que les terres extraites par le tunnelier et stockées à l'extérieur ne coulent pas le long de la voirie lors de fortes pluies, afin d'éviter la saturation du réseau d'égouttage ;
- D'améliorer l'intégration de la cabine électrique par habillage en harmonie avec le paysage urbain ;
- Avertir Bruxelles Environnement (Division eau et Natura 2000) préalablement au commencement du chantier ;

COMMUNE

Madame STASSART

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

COMMUNE

Monsieur STEINFORT

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	10:00	PU/31468-22	Monsieur RATY et Madame BEN KACEM	Rue de l'Hospice Communal 197  Réaménager et rénover une maison unifamiliale avec modification de la toiture de l'annexe et rehausse du mur mitoyen droit	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 l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS (prescription 1.1.8)  Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)



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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST », en zone de logement, dans le quartier de la rue de l'Hospice, îlot 4 - C (A.E. du 18/03/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne une petite maison unifamiliale, de gabarit *rez + toiture à deux versants*, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant que la maison a été transformée en 1978, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme visant la construction d'une lucarne dans chacun des deux versants de toiture et la transformation du volume à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager et rénover une maison unifamiliale avec modification de la toiture de l'annexe et rehausse du mur mitoyen droit ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression de la différence de niveau, dans le volume à l'arrière du rez-de-chaussée, entre la salle à manger et le séjour, avec création d'une petite remise sous le dernier mètre du plancher du salon ;
- La réalisation d'une petite terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée, directement accessible depuis le salon et munie d'un escalier d'accès au jardin ;
- Le réagencement et la rationalisation des pièces de vie principale du rez-de-chaussée ;
- La modification de l'escalier menant aux combles, afin de le rendre plus praticable ;
- La modification du cloisonnement des combles avec léger agrandissement de la chambre existante en partie avant de la toiture et pose d'un escalier menant au grenier ;

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

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

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : prescription 1.1.8 (travaux de transformation d'un bâtiment dont les dimensions dépassent les limites autorisées) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 1.1.8 du plan particulier d'affectation du sol « Zone 4 – Souverain Ouest » en ce que le projet prévoit une augmentation du volume de la maison de 2,83 m<sup>3</sup> ;

Considérant que la mise à niveau du rez-de-chaussée permet de dégager un petit volume sous le nouveau plancher du salon ;

Considérant que la demande prévoit d'exploiter cet espace supplémentaire en remise accessible depuis le jardin ;

Considérant que les caves de la petite maison se situent uniquement sous le corps de logis principal ; que l'aménagement d'une remise sous le salon permet de disposer d'un rangement directement accessible depuis le jardin et permettant de rationaliser les circulations ;

Considérant que l'annexe transformée disposera d'une hauteur sous plafond conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,64 m ;

Considérant que cette hauteur sous plafond confortable est relativement proche de celle existant dans les pièces du corps de logis principal (2,92 m) ;

Considérant que la toiture plate sera munie d'un lanterneau afin d'assurer un éclairage naturel suffisant à la pièce centrale du logement (salle à manger) ;

Considérant que le profil de l'annexe transformée s'adosse au mur mitoyen existant de gauche (n° 199) ;

Considérant que la rehausse maximale du mur mitoyen de droite atteint environ 1,40 m ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée de la rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant que l'extension transformée s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de droite, la moins profonde (n° 195) ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée de 13 m n'est pas modifiée ;

Considérant toutefois que la nouvelle toiture plate ne présente aucune finition esthétique ;

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

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant par ailleurs que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

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 dès lors que la transformation de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée avec légère augmentation du volume de la construction s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation à la prescription 1.1.8 (travaux de transformation d'un bâtiment dont les dimensions dépassent les limites autorisées) du plan particulier d'affectation du sol « Zone 4 – Souverain Ouest » est acceptable ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée surplombe le niveau du jardin de 1,60 m ; qu'elle est située au-delà de la zone de bâtisse définie au plan particulier d'affectation du sol ;

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 nouvelle terrasse est implantée contre le haut mur mitoyen existant de gauche (vers le n° 199) ;

Considérant que ledit mur mitoyen surplombe le niveau fini de la terrasse d'environ 1,90 m ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin est implanté dans l'emprise au sol de la terrasse ;

Considérant que la terrasse et ledit escalier d'accès au jardin présentent un retrait de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite (vers le n° 195) ;

Considérant dès lors que le projet respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

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

Considérant que la chambre existante sous les combles est légèrement agrandie suite à la modification du cloisonnement et des escaliers ;

Considérant que la lucarne existante n'est pas modifiée ; que la superficie nette éclairante de la fenêtre reste donc de 1,55 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que le projet augmente quelque peu la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de ladite chambre (titre II, art. 10) ;

Considérant que l'augmentation de surface de la chambre à 9,7 m<sup>2</sup> permet de limiter quelque peu la dérogation aux normes d'habitabilité en matière de surface minimale (titre II, art.3) ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie principale ; que la maison ne comporte que cette unique chambre, agrandie de 1,5 m<sup>2</sup> dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le projet porte sur un bâtiment existant ; que le déficit en matière de surface éclairante se limite à moins de 0,4 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

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 châssis du rez-de-chaussée en façade avant est pourvu d'une imposte alors que le dernier permis d'urbanisme couvrant le bien prévoyait un simple ouvrant, sans imposte ;

Considérant que cet élément est aligné à l'imposte de la porte d'entrée ;

Considérant que cette division de châssis s'accorde discrètement à l'esthétique générale de la construction ;

Considérant que la porte d'entrée est partiellement vitrée assurant un éclairage naturel au hall d'entrée ;

Considérant que la proportion de vitrage, rappelant la hauteur de la fenêtre de la future cuisine, s'intègre aux caractéristiques du bâti circonvoisin ;

Considérant que les châssis et portes sont en bois de teinte naturelle ; que le permis d'urbanisme de 1978 prévoyait des châssis peints en blanc ;

Considérant que les constructions avoisinantes sont munies de menuiseries de teintes variées ;

Considérant dès lors que les modifications en façade avant s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bien ;

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 finition végétale de la toiture plate de l'extension ;
- Prévoir une finition soignée de la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 195) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les travaux de transformation d'un bâtiment dont les dimensions dépassent les limites autorisées (prescription 1.1.8) 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

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT URBAN –

  
Madame FOSSET





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	10:20	PU/31570-22	Monsieur DE POORTER et Madame Emmanuelle LEBRUN	Avenue des Mûriers 1 – 3 et Avenue de Visé 56  Modifier le permis d'urbanisme "PU-30868-19" visant à agrandir et transformer une maison unifamiliale	-	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades, située sur le terrain à l'angle de l'avenue des Mûriers et de l'avenue de Visé ;

Considérant que la maison d'origine, de gabarit rez + 1 + toiture à versants, est implantée en recul le long de l'avenue de Visé et comporte un garage accessible depuis cette avenue ;

Considérant que la construction de cette maison est antérieure à 1932, qu'elle a subi des transformations avec l'ajout d'une annexe de gabarit rez + 1 à toiture plate et la construction ultérieure d'un garage enterré indépendant de deux emplacement accessible via l'avenue des Mûriers ;

Considérant que le bien est actuellement en chantier, suite à la notification du permis d'urbanisme PU-30868-19 le 4/08/2020 ;

Considérant que ces transformations conséquentes visaient principalement, la construction, long de l'avenue de Visé, d'une extension aux sous-sol et rez-de-chaussée de la maison, avec élargissement de l'annexe existante à l'arrière du bien, la modification du profil de toiture à deux versants en volume à toiture plate, le réaménagement du jardin avec, notamment, l'abattage de 70 arbres, la construction et la rénovation d'un mur de rétention des terres et de murets de soutènement ;

Considérant que le 14/09/2021, un premier permis d'urbanisme modificatif en cours de chantier a été notifié ; qu'il portait sur l'abattage des arbres n° 59 et 72, pour des raisons de sécurité ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme "PU-30868-19" visant à agrandir et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande de modifications porte plus précisément sur :

- La modification du relief du sol des abords, le long de l'avenue de Visé à l'aide de murets en azobé et suppression du mur de soutènement en béton initialement prévu ;
- La rénovation et le renforcement, grâce à une poutre de ceinture et la rehausse partielle d'environ 50 cm, du muret bas existant le long de l'avenue de Visé, afin de pouvoir conserver l'arbre n° 52 (*Fagus sylvatica*) ;
- Le placement d'un ascenseur au-delà de la profondeur du garage existant le long de l'avenue des Mûriers, afin de garantir l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite ;
- Le remplacement de la serre existante, au-dessus du garage du logement, par une nouvelle serre en verre et acier intégrant la sortie du nouvel ascenseur ;
- Les modifications mineures à apporter en façades, concernant la proportion de bardage en aluminium noir et de la brique et les divisions de certains châssis ;
- Certaines adaptations intérieures ;
- L'accord obtenu avec la copropriété voisine de l'avenue de Visé relatif à la pose d'une isolation et d'une brique de parement sur cette isolation du mur mitoyen ;
- Le maintien du niveau du mur acrotère du volume abritant le garage du logement, sans rehausse initialement prévue ;
- L'intégration des panneaux photovoltaïques dans la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage avec suppression de sa finition esthétique végétale ;

Vu la convention entre la copropriété voisine et les titulaires du permis d'urbanisme relative à la pose d'une isolation du mur mitoyen, sur la parcelle mitoyenne av. de Visé ;

Considérant que l'accord prévoit le placement d'une isolation recouverte de briquettes claires, identiques à celle prévue sur les façades de la maison transformée ;

Considérant que l'épaisseur totale de ce dispositif est limitée à 7 cm +/- 2 cm en fonction de l'état du mur ;

Considérant qu'afin de limiter les pertes de luminosité, il y a lieu de réaliser une finition soignée, que la demande prévoit bien la pose de briquettes de teinte claire sur le mur mitoyen ;

Vu que l'accord des propriétaires voisins relatif à la réalisation de l'isolation de ce mur pignon sur leur parcelle inclut le placement d'un drain le long dudit mur, sous leur propriété ;

Considérant dès lors que les propriétaires ont trouvé un accord privé ; que les droits des tiers sont donc respectés en ce sens ;

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

Considérant que les modifications sollicitées visibles depuis l'espace public consistent en :

- La suppression des parties de façade recouvertes d'un bardage en aluminium noir entre certains des châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, le long de l'avenue de Visé au profit d'une seule baie vitrée tant au rez-de-chaussée qu'au 1<sup>er</sup> étage ;

- La suppression du nouveau mur de soutènement le long de l'avenue de Visé au profit de la rénovation et du renforcement du muret existant rehaussé de maximum 50 cm par rapport au niveau du nouveau mur autorisé en 2020 ;
- La pose de deux murets bas, en azobé, dans la zone de recul de l'avenue de Visé, perpendiculaires à la façade de la maison, afin de permettre un lien harmonieux entre le relief du talus autour des arbres existants à conserver ;
- Le prolongement du muret bas autorisé le long de l'avenue des Mûriers, jusqu'au coin de l'extension du rez-de-chaussée, hors zone de recul de l'avenue de Visé ;
- La modification, le long de l'avenue des Mûriers, du bardage en aluminium noir recouvrant le mur accueillant l'entrée du logement unifamilial pour intégrer la porte d'entrée à l'ensemble du bardage, sans partie ajourée ;
- La conservation, le long de l'avenue des Mûriers, des baies de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, comme en situation existante précédant la délivrance du permis d'urbanisme en 2020, avec placement d'un bardage en aluminium entre les deux baies de fenêtres de la chambre 1 ;
- La modification du calepinage des briques en moucharabié tant le long de l'avenue des Mûriers qu'en façade arrière ;

Considérant que le calepinage des briques en moucharabié proposé participe à l'intimité de l'espace aménagé au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les châssis de cet étage sont implantés 60 cm en recul du nouveau mur en briques ;

Considérant que l'utilisation projetée de la nouvelle pièce est une salle de jeux / bibliothèque ;

Considérant que l'éclairage naturel du 2<sup>ème</sup> étage reste assuré, notamment au vu de l'orientation Sud-ouest et Sud-est des façades vitrées doublées du moucharabié et de la fenêtre prévue en façade avant (Nord-est) ;

Considérant que les modifications de façades visibles depuis les avenues de Visé et des Mûriers restent limitées ; qu'elles tendent vers une simplification du langage architectural de la maison transformée ;

Considérant que ces modifications projetées participent à l'architecture sobre et contemporaine de qualité du projet initial qui s'inscrit avec discrétion dans le site ;

Considérant en outre que la rénovation et modification du mur de soutènement existant le long de l'avenue de Visé limite son impact visuel depuis et vers l'espace public par rapport au mur octroyé en 2020 ;

Considérant que les nouveaux murets en azobé, perpendiculaires à la façade avant de la maison (av. de Visé) ne seront pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le prolongement du muret en azobé prévu le long de l'avenue des Mûriers jusqu'au coin de l'extension du rez-de-chaussée, s'intègre à l'aménagement paysager des abords ;

Considérant que ce muret est situé hors zone de recul et dès lors en zone de bâtisse ;

Considérant par ailleurs qu'il sera, à terme, dissimulé par les nouvelles plantations prévues sur le talus (haie et massifs plantés) ;

Considérant également que les modifications de relief des abords permettent de réaliser un lien harmonieux entre le relief du talus autour des arbres existants et le nouveau niveau des terres qui devront accueillir les nouveaux arbres ;

Considérant dès lors que les modifications sollicitées pour l'aménagement des abords ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités paysagères du site ;

Considérant par conséquent que les modifications du bien, visibles depuis l'espace public, sollicitées dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif, s'intègrent discrètement à l'esthétique générale du site et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les châssis et le bardage en aluminium noir de l'extension du rez-de-chaussée, en façade arrière, ont également été légèrement modifiés ;

Considérant que les châssis existants à l'arrière du rez-de-chaussée (cuisine) et du 1<sup>er</sup> étage (chambre 4) sont conservés ; que le bardage en aluminium noir initialement prévu ces deux châssis est supprimé au profit de la brique de façade ;

Considérant que ces modifications ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21, 8°, 10° et 11° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

Considérant que les modifications d'aménagements intérieurs concernent essentiellement le cloisonnement et restent mineures ;

Considérant que certaines modifications intérieures sont soumises au concours obligatoire d'un architecte (modifications de certains murs porteurs) ;

Considérant que la demande et le chantier sont suivis par un bureau d'architecture ;

Considérant que la salle de jeux initialement prévue au 1<sup>er</sup> étage sera intégrée à la surface de la chambre 2 avec bureau ;

Considérant que l'éclairage naturel disponible pour cette chambre adaptée atteint 3,97 m<sup>2</sup>, soit environ 4 m<sup>2</sup>, pour une surface de chambre de 20 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande de permis modificatif conserve, tant le long de l'avenue de Visé que de l'avenue des Mûriers, les baies de fenêtre existantes au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la chambre 1 ne s'en trouve plus modifiée par rapport à sa situation existante de droit avant l'octroi du permis d'urbanisme en 2020 ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme à modifier (réf. PU-30868-19) prévoyait des finitions esthétiques végétalisées de toutes les toitures plates (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme modificatif ne précisent pas la finition végétale des toitures plates des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en situation existante de droit alors que cette dernière doit représenter la situation projetée du permis d'urbanisme à modifier ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans annexés à la présente demande en conséquence ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme modificatif prévoit le placement de 15 panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage et la suppression de la finition végétalisée de ladite toiture au profit de graviers ;

Considérant que ces panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public au vu du mur acrotère couronnant le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme modificatif renseignent un niveau supérieur dudit mur acrotère de 9,78 m, soit 6 cm plus bas que le niveau repris sur les plans annexés au permis d'urbanisme de 2020 ;

Considérant que le demandeur propose d'adapter les citernes d'eau de pluie et de rétention des eaux pluviales de 10.000 l à 15.000 l chacune afin de compenser la perte de régulation des eaux de pluie et de contribution à éviter les surcharges du réseau d'égout de la toiture végétale prévue au permis d'urbanisme notifié en 2020 ;

Considérant toutefois que le placement de panneaux solaires ne nécessite pas la suppression de la toiture végétalisée ;

Considérant en outre que son maintien permettrait de davantage rafraîchir la toiture plate sous les panneaux solaires de teinte foncée ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de modifier la finition esthétique végétale de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de jeux / bibliothèque atteint 2,60 m ;



Considérant dès lors qu'une diminution de cette hauteur sous plafond ne nuirait pas à son habitabilité, au cas où celle-ci s'avérerait nécessaire pour permettre la pose de la toiture végétalisée et de panneaux solaires non visibles depuis l'espace public ;

Considérant en outre que le niveau supérieur du mur acrotère peut être conservé à 9,84 m en cas de nécessité ;

Considérant que le permis octroyé en 2020 prévoyait de rehausser le niveau du mur acrotère du garage ;

Considérant que la présente demande de modification du permis octroyé prévoit le maintien du niveau dudit mur acrotère ;

Considérant la demande de modification porte également sur le placement d'un ascenseur au-delà de la profondeur du garage existant le long de l'avenue des Mûriers, afin de garantir l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la serre existante au-dessus du garage, d'une surface d'un peu plus de 10 m<sup>2</sup>, sera remplacée par une nouvelle serre en verre et acier intégrant la sortie du nouvel ascenseur ;

Considérant que la nouvelle serre, d'une surface de pratiquement 22 m<sup>2</sup>, sera implantée à plus de 3 m de la limite de parcelle ;

Considérant que le retrait latéral de cet équipement de jardin s'en trouve augmenté dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif ;

Considérant que le volume de l'ascenseur sera recouvert d'un bardage en aluminium de teinte noire, identique à celle du bardage présent en façade de la maison ;

Considérant que la serre projetée sera à toiture plate, que le volume de l'ascenseur surplombera le niveau de la serre de 1,45 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément ponctuel, de dimensions réduites (environ 1,90 m de côté) ;

Considérant en outre que son implantation, en retrait de plus de 9 m par rapport à l'alignement de l'avenue des Mûriers, limite fortement son impact visuel depuis et sur l'espace public ;

Considérant que le dessin de la nouvelle serre, en acier noir, à toiture plate et multiples vitres verticales, s'intègre à l'esthétique générale de la maison transformée et aux matériaux utilisés dans le cadre de la rénovation ;

Considérant que ce volet du projet est situé en dehors de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la nouvelle serre intégrant le volume de l'ascenseur projeté pour personne à mobilité réduite s'intègre discrètement à l'esthétique générale du projet et du site ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme modificatif participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment par une augmentation de la superficie nette éclairante des pièces de vie principale du logement unifamilial, l'agrandissement de la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement d'un accès pour personne à mobilité réduite via le nouvel ascenseur sollicité au-delà de la profondeur du garage existant le long de l'avenue des Mûriers ;

Considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme initial (réf. PU-30868-19), non visées par la présente demande de modifications restent d'application ;

Considérant également que toute modification non explicitement sollicitée dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme modificatif en application de l'art. 102/1 du CoBAT ne sera en aucun cas être octroyée implicitement ;

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 :**

- Conserver la finition esthétique végétale de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage sous les futurs panneaux photovoltaïques, une réadaptation de la capacité des citernes d'eau de pluie combinées peut dès lors avoir lieu ;
- S'assurer de la non visibilité, depuis l'espace public, des panneaux solaires sollicités (au besoin une diminution de la hauteur sous plafond de la salle de jeux / bibliothèque et le maintien du niveau du mur acrotère au niveau 9,84 peuvent être prévus) ;
- Adapter les plans de la situation existante conformément à la situation projetée du permis d'urbanisme notifié le 04/08/2020 (réf. PU-30868-19) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen isolé et modifié dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

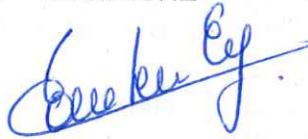
*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.*

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



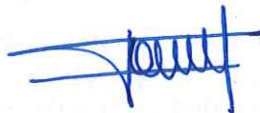
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**25**  
mardi ~~11~~ octobre 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	11:40	PU/31556-22	Monsieur Lieven Stephaan VANDOOREN	Place Eugène Keym 17  Transformer et agrandir un immeuble mixte avec ajout d'un appartement, rehausse d'un étage et construction d'annexes à l'arrière des 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages	R	Dérogation aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial 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 un immeuble mixte construit en 1952, agrandi dans la foulée, de gabarit rez + 2 + toiture côté rue et rez + 1 + toiture côté intérieur d'îlot ;

Considérant que l'immeuble a été transformé à plusieurs reprises, suite aux permis d'urbanisme délivrés en 1997 et en 2018 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte avec ajout d'un appartement, rehausse d'un étage et construction d'annexes à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, avec aménagement d'une terrasse pour l'appartement une chambre transformé ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, avec réalisation d'un balcon à l'arrière du nouveau volume, pour le second appartement une chambre de l'immeuble ;
- La rehausse d'un étage de l'immeuble et la construction d'un étage en recul, afin d'aménager un duplex à deux chambres au 3<sup>ème</sup> étage et sous les nouveaux combles, avec terrasse accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le programme du projet consiste au maintien de l'unité commerciale existante au rez-de-chaussée, à l'extension des deux logements existants aux étages et en l'ajout d'un duplex afin de disposer de 4 unités dans l'immeuble et plus précisément, un commerce, deux appartements à une chambre et un duplex à deux chambres ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants et la création d'un logement disposant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 28/09/2022 (réf. CP.1982.1088/4) ;

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

- Dérogation aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu qu'une lettre commune de réclamations, signée par deux ménages, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/09/2022 au 26/09/2022 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La densité du projet, supérieure à celle des constructions voisines ;
- L'impact des rehausses sollicitées sur les immeubles voisins ;
- Le raccord peu harmonieux entre le projet et les immeubles voisins ;
- La promiscuité pour l'immeuble voisin, construit sur une parcelle d'angle ;
- Les vues engendrées depuis la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage vers la terrasse voisine de gauche et vers les fenêtres de toiture voisines de droite et donc les pertes d'intimité liées à cette nouvelle terrasse ;
- La demande de limiter l'augmentation du volume du bâtiment à une rehausse de la toiture ;

Considérant que la commission de concertation du 11/10/2022 a décidé reporter son avis, dans l'attente de la fourniture photos montage permettant d'évaluer la volumétrie dans son environnement proche ;

Considérant que plusieurs images d'intégration en 3D ont été remises par le demandeur en date du 24/10/2022 ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage présente une profondeur de 4,10 m et une largeur de 2,72 m ;

Considérant que ce nouveau volume devant accueillir la partie cuisine de la pièce principale de vie du logement à une chambre prévu à ce niveau ; qu'il est prolongé par une terrasse d'une profondeur de 1,50 m ;

Considérant que cet espace extérieur vient s'aligner sur la profondeur de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le nouveau 2<sup>ème</sup> étage disposera des mêmes dimensions que le 1<sup>er</sup> étage, à savoir une profondeur de bâtisse de 14,88 m, balcon inclus, du côté gauche de la parcelle et 9,28 m de son côté droit, soit la profondeur du corps de logis principal du bâtiment d'origine ;

Considérant que le retrait latéral, par rapport à la limite mitoyenne de droite, de ces extensions atteint 3,22 m ;

Considérant dès lors que les volumes des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces niveaux accueilleront chacun un appartement à une chambre ;

Considérant que ces derniers disposeront d'une chambre de 16 m<sup>2</sup>, avec partie dressing / bureau en façade avant, d'une salle de bain séparant la zone nuit de la zone jour et d'une pièce de vie principale de 28 m<sup>2</sup> en façade arrière ;

Considérant que la toiture plate couvrant le volume du rez-de-chaussée est actuellement munie d'une finition esthétique végétalisée ;

Considérant l'existence de nombreuses terrasses en hauteurs, dont les deux immeubles mitoyens surplombant les 2<sup>ème</sup>, voire 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant rehaussée dépasse celle des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du nouveau volume des combles dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de gauche, la plus haute (n° 18) ;

Considérant que ce dépassement, à l'avant de la construction, est limité à l'isolation du nouveau versant avant de l'étage en recul ;

Considérant que le volume du 3<sup>ème</sup> étage projeté est entièrement inclus dans le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n° 18) ;

Considérant que ce nouvel étage est dès lors conforme aux dispositions des articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il abritera, en façade avant, la 1<sup>ère</sup> chambre du duplex, d'une surface de 10 m<sup>2</sup>, et sa salle de douche privative, d'une surface de 4,3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la partie arrière du duplex accueillera la pièce de vie principale du logement familial, l'escalier d'accès aux nouveaux combles et une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la terrasse sollicitée, adossée au haut mur mitoyen de gauche existant, est située environ 2 m sous les niveaux des deux terrasses mitoyennes ;

Considérant également que le retrait latéral entre la limite de parcelle de droite et le garde-corps de la future terrasse atteint 3,22 m ;

Considérant en outre que les fenêtres de toiture du versant arrière de l'étage en recul de l'immeuble d'angle voisin sont situées plus de 3,70 m au-dessus du niveau fini de ladite terrasse ;

Considérant dès lors que cette nouvelle terrasse n'engendrera aucune vue sur les propriétés voisines ;

Considérant que la façade avant sera prolongée, au-delà du niveau du plafond du 3<sup>ème</sup> étage projeté, par un mur acrotère dont le niveau dépasse celui de la corniche de la construction mitoyenne la plus haute (n° 18) de 35 cm ;

Considérant que la nouvelle façade avant présentera comme seul couronnement un couvre mur en béton ;

Considérant que la façade avant existante est pourvue d'une importante corniche participant à la distinction de la façade et du volume de toiture de l'immeuble mixte ;

Considérant que les seuls immeubles de cette face de l'îlot dépourvus de corniche sont les deux immeubles d'angle ;

Considérant que cette rangée d'immeubles mitoyens est particulièrement visible depuis l'espace public au vu des reculs disponibles autour de la place Keym (tant depuis la place elle-même que depuis la rue du Bien-Faire ou du Roitelet) ;

Considérant qu'un élément en saillie habillant le mur acrotère de la rehausse de la façade avant participerait à une intégration plus discrète de l'extension en hauteur de l'immeuble depuis l'espace public ;

Considérant en outre qu'un tel élément en saillie permettrait de limiter la perception, depuis l'espace public, de la différence de niveau entre la façade avant du projet et celle de la construction mitoyenne de gauche (n° 18) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un couronnement à la façade avant rehaussée, rappelant la corniche à démolir ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser la rehausse de la façade avant en briques identiques à celles existantes ;

Considérant que, bien qu'il soit aisé de disposer de briques de mêmes dimensions que celles existantes aux étages inférieurs, l'état de vétusté inévitable de ces dernières augmente l'impact visuel, depuis l'espace public, de la rehausse de façade sollicitée ;

Considérant néanmoins que de nombreux immeubles de cette face de la place Keym sont soit cimentés, soit peints en blanc ;

Considérant dès lors qu'afin d'assurer une intégration discrète de la rehausse de l'immeuble construit il y a 70 ans, il y aurait lieu de prévoir la mise en peinture, en blanc, de la nouvelle façade avant ;

Considérant que le nouveau niveau des combles est implanté 1,42 m en retrait du plan de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le niveau des combles s'aligne, du côté gauche à la profondeur de bâtisse de du corps principal de logis de l'immeuble et à celle de la construction mitoyenne ;

Considérant que, du côté droit de la parcelle, la construction mitoyenne ne dispose que d'un mur mitoyen, implanté en retrait de 2,78 m par rapport au plan de la façade avant de l'immeuble et rejoignant la profondeur de bâtisse de ce même immeuble d'angle ;

Considérant que le projet s'aligne, pour le niveau des nouveaux combles, du côté droit de la parcelle, à la profondeur de bâtisse de l'immeuble d'angle et donc à celle du mur mitoyen existant ;

Considérant que ce mur œillère permet d'éviter les vues, depuis la terrasse voisine aménagée en toiture, sur la propriété faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que des vues subsistent depuis l'avant de la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble mitoyen de droite (n° 16), sur la toiture existante de l'immeuble à rehausser ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du respect des droits civils des tiers ;



Considérant que la demande prévoit d'étendre, vers l'avant, le mur mitoyen de droite existant et de le rehausser de maximum 2,52 m au droit du faîte et de 87 cm en partie arrière ;

Considérant que l'extension avant de ce mur œillère présente une profondeur de 1,36 m et une hauteur maximale de 2,98 m ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme permet donc de limiter quelque peu les vues depuis l'immeuble mitoyen de droite sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le retrait latéral entre le rangement prévu en partie arrière gauche du niveau des combles et la limite mitoyenne de droite est porté à 2,82 m ;

Considérant que le dépassement, en profondeur, du volume arrière abritant le futur rangement privatif du duplex, par rapport à la profondeur de bâtisse de l'immeuble d'angle mitoyen et donc de son mur œillère, est limité à 1,76 m ;

Considérant que la limitation du recul avant du nouvel étage des combles à 1,42 m nécessite un dépassement de son versant avant par rapport au profil mitoyen le plus haut afin de disposer d'une baie de fenêtre de hauteur confortable, 2,10 m au-dessus du niveau fini de la chambre ;

Considérant qu'une légère augmentation du recul du volume de toiture permettrait de disposer d'une hauteur de baie de fenêtre acceptable sans mettre en péril le programme du projet ;

Considérant en effet que la salle de douche projetée dispose d'une profondeur de 1,85 m ; que les dimensions de cette pièce peuvent aisément être réduites tout en conservant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant également que la chambre prévue dans ce nouveau volume bénéficiera d'un coin bureau et d'une surface de pratiquement 18 m<sup>2</sup> ;

Considérant que sa hauteur sous plafond varie de minimum 2,30 m aux droits de ses façades à 3,65 m à son faîte ;

Considérant dès lors que l'alignement du versant avant de la toiture en pente de l'étage en recul, au profil du terrasson avant de la construction mitoyenne la plus haute (n° 18), ne nuirait pas à l'habitabilité de la chambre et de la salle de douche à aménager à ce niveau ;

Considérant que le dépassement, en hauteur, de la partie arrière du profil projeté par rapport au profil mitoyen le plus haut (vers le n° 18) est limité à 60 cm pour la toiture plate du nouveau rangement privatif et atteint maximum 90 cm au droit de l'angle entre le versant arrière et la toiture plate voisins ;

Considérant que le versant arrière de la construction mitoyenne de gauche n'est équipée que d'une seule fenêtre de toiture, à plus de 2 m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'au vu de l'orientation de la parcelle, à savoir façade avant Ouest, la construction d'un niveau de combles au-dessus de la rehausse de la façade avant, n'engendrera pratiquement aucune perte d'ensoleillement pour les deux parcelles mitoyennes ;

Considérant qu'au vu de la profondeur de l'ilot et des données d'ensoleillement disponibles, l'impact de la rehausse de l'immeuble sur les façades arrière de la rue des Thuyas en matière d'ombrage reste anecdotique ;

Considérant que la légère réduction de gabarit du projet en l'alignant au versant avant du terrasson mitoyen permettrait de limiter les conséquences du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ; qu'il en résultera que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant toutefois que la demande prévoit de couvrir la façade avant du niveau des combles d'un cimentage beige ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour le niveau des combles, un traitement esthétique se rapprochant davantage d'un niveau de toiture ;

Considérant qu'une extension en toiture s'intégrant discrètement au bâti circonvoisin a été réalisée à proximité immédiate du présent projet (n° 25) ; que ce volume de toiture voisin est recouvert d'un bardage en zinc prépatiné de teinte gris-quartz et muni de châssis foncés ;

Considérant que les châssis de ce dernier niveau proposés dans le cadre de la présente demande sont en bois peint en blanc ; que les garde-corps prévu devant lesdites baies vitrées sont en acier gris anthracite ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser une teinte plus sombre que le beige et le blanc pour tous les éléments de ce nouveau volume de toiture ;

Considérant en effet que la mise en œuvre d'éléments gris absorberait quelque peu la lumière et participerait à une intégration plus discrète du nouveau volume de toiture au tissu urbain avoisinant ;

Considérant que les logements existants aux étages sont indépendants de la fonction commerciale, tout comme les appartements projetés ;

Considérant que l'occupation des étages en liseré de noyaux commercial est absolument nécessaire à l'activation du développement de la place tant en journée qu'en soirée ;

Vu la particularité de l'îlot en terme de densité très importante, de bâti de volumes d'annexes très profondes et d'affectations de commerces et de logements ; que l'îlot ne dispose plus que d'une très faible surface de pleine terre ;

Considérant que le front commercial dans lequel l'immeuble est implanté, est constitué d'immeubles mitoyens anciens qui se sont développés en profondeur sur l'ensemble du front de la place Keym ;

Considérant que ces annexes sont soit des surfaces d'exposition des marchandises, soit du stock, soit des ateliers de préparations ; que ces annexes sont nécessaires au fonctionnement des commerces et ne sont pas vouées à disparaître ;

Considérant que l'ensemble de ces immeubles présente un ou plusieurs logements aux étages qui sont occupés ou non par les propriétaires des commerces ;

Considérant que la superficie totale de planchers de l'immeuble, à savoir +/- 265 m<sup>2</sup> en situation existante et 375 m<sup>2</sup> en situation projetée, dont actuellement environ 130 m<sup>2</sup> et pratiquement 240 m<sup>2</sup> prévus pour le logement, permet l'aménagement de plusieurs logements confortables à ses étages ;

Considérant que la demande propose une mixité de logements pouvant participer au développement de la place ;

Considérant que dans la mesure où ce front commercial est amené à être maintenu par les dispositions légales du PRAS, liseré de noyau commercial, mais également dans le cadre du développement de la politique économique communale visant à préserver et développer les commerces de proximité, des mesures doivent être prise afin d'améliorer le cadre verdoyant de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les avantages et bienfaits de la toiture végétale sont nombreux et conduisent en priorité à une amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant dès lors que la réalisation d'une finition esthétique végétale pour les parties inaccessibles des toitures plates est indissociable de la présente demande de permis ; qu'elle permet d'obtenir un aménagement général de qualité au bénéfice de l'ensemble des habitants ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme répond à cette disposition et demande du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant effectivement que les toitures plates inaccessibles abritant le nouveau 3<sup>ème</sup> étage seront toutes deux pourvues 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 que les finitions de toiture foncées sont liées aux flots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant par conséquent que la rehausse d'un niveau du bâtiment existant et la construction d'un nouveau volume de toiture en recul du plan de la façade avant rehaussée ne seraient 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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un espace de rangement privatif pour le nouveau logement à aménager en duplex aux nouveaux 3<sup>ème</sup> étage et combles ;

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

Considérant que les caves existantes de l'immeuble disposent d'un local poubelles et d'une cave pour chacun des deux logements existants à agrandir ;

Considérant toutefois que la demande n'inclut aucun local de rangement des vélos et poussettes ;

Considérant néanmoins que la totalité du rez-de-chaussée est occupée par le commerce, hormis l'entrée et la cage d'escaliers des logements ;

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

Considérant que la réalisation de tous les locaux communs imposés au titre II du RRU n'est pas envisageable au vu des superficies disponibles en sous-sol et leur accessibilité peu aisée, ainsi que des surfaces nécessaires pour le commerce existant et à conserver ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes doit être facilement accessible en vue d'en permettre l'usage aisé et journalier pour les occupants des logements sollicités ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation du 11/10/2022, qu'il disposait d'un box de garage sous la place Keym et qu'il pouvait le mettre à disposition des occupants de l'immeuble ;

Considérant que cet emplacement ne peut urbanistiquement être lié aux logements des étages du bien faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant le manque d'emplacements de stationnement et l'absence de local vélos/poussettes ;

Considérant néanmoins que le bien se situe en zone d'accessibilité C au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, lors d'une modification future des espaces de commerce et de ses locaux annexes, il y aura lieu de prévoir un espace commun permettant le stationnement de vélos, poussettes, etc. pour les habitants de l'immeuble ;

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 :**

- Porter le recul, du niveau des combles, par rapport au plan de la façade avant, à 2 m ;
- Prévoir une finition végétalisée sur la totalité de la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage correspondant au recul du dernier niveau ;
- Aligner le niveau du nouveau faite à celui de la construction voisine de gauche ;
- Réaliser la finition extérieure du niveau des combles (élévation avant et versants de toiture) en zinc prépatiné de teinte gris-quartz, la rehausse de la façade arrière pouvant être cimentée en beige ou autre teinte claire ;
- Prévoir, pour les châssis de l'étage en recul une teinte plus sombre (à tout le moins gris moyen), s'intégrant plus discrètement à la teinte de la nouvelle finition extérieure ;
- Prévoir, pour la totalité de la façade avant, une mise en peinture de teinte blanche ;
- Réaliser, pour la rehausse de la façade avant, un élément de couronnement en saillie rappelant la corniche à démolir ;
- Prévoir, pour les rehausses de mitoyens, 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 esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 hauteur de la façade avant (titre I, art.5) 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

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 2022**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	10:50	PU/31546- 22	Madame Laurie DETILLEUX	Avenue des Noisetiers 70  transformer et isoler la toiture et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes et hauteur)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à versants » datant de 1964 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture, de construire des lucarnes et de remplacer les châssis en façade avant ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (largeur de la lucarne et hauteur de la toiture) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

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

Considérant que la toiture sera isolée par l'extérieur sur une épaisseur de 12 cm ; qu'elle dépassera donc le profil mitoyen des deux habitations voisines, actuellement alignés sur celui du bien ; que les corniches seront rehaussées en conséquent ;

Considérant que le revêtement de la toiture sera inchangé (tuiles de teinte rouge, similaires aux tuiles existantes) ; que l'isolation de la toiture n'impactera donc pas significativement l'aspect du bien ;

Considérant que la situation existante de droit prévoit une grande lucarne dans chacun des deux versants ; que seule une lucarne, de dimension plus réduite, a été réalisée dans le versant avant ;



Considérant que la demande vise à créer une lucarne dans le versant arrière, et à agrandir la lucarne du versant avant ;

Considérant que ces lucarnes présenteront un habillage sobre et discret (panneaux fibres-ciment de teinte claire) ;

Considérant que la création et l'agrandissement des lucarnes permettront d'améliorer l'habitabilité des deux chambres situées dans les combles ;

Considérant que la lucarne du versant arrière déroge à l'article 6 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur (5 m) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière (7 m) ;

Considérant que cette lucarne sera alignée sur les baies des étages inférieurs ; qu'elle ne sera pas visible depuis l'espace public ; qu'elle présente un retrait d'environ 70 cm par rapport à la façade arrière et d'environ 120 cm par rapport à la corniche ; que plusieurs biens circonvoisins disposent d'une ou plusieurs lucarnes dérogeant également à cet article ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de largeur de lucarne est donc acceptable ;

Considérant que la lucarne du versant avant sera élargie uniquement sur la gauche, de manière à l'aligner, à gauche, les baies des étages inférieurs tout en conservant une surface du versant avant pouvant accueillir des panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'elle présentera également un retrait d'environ 70 cm par rapport à la façade avant et d'environ 120 cm par rapport à la corniche ; que ce retrait permet de réduire son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois de teinte brune ;

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

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

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

- Choisir de préférence pour les menuiseries de la façade avant, 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture et la largeur de la lucarne arrière (titre 1, art. 6) sont accordées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***


COMMUNE  
  
Madame STASSART

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	11:10	PU/31560- 22	Monsieur Simon SCHOOVAERTS	Square Raymond Volckerick 19 rehausser et transformer la partie latérale de l'habitation et repeindre les châssis existants	X	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison 3 façades, de type bel-étage, de gabarit « rez + 2 + toiture à versant », datant de 1949 ;

Considérant que le bien est implanté à l'extrémité droite d'une rangée de 4 maisons de même style et typologie, formant un ensemble symétrique ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser et transformer la partie latérale de l'habitation et de repeindre les châssis existants ;

Considérant que la rehausse projetée porte sur le versant droit de l'habitation ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement d'une partie du versant latéral par une toiture à deux versants, dont le faite serait parallèle au faite du volume principal ;

Considérant que cette transformation vise à permettre l'aménagement d'un bureau accessoire au logement d'environ 10 m<sup>2</sup>, attenant à la chambre parentale ;

Considérant que l'augmentation de volume engendré par la rehausse (environ 40 m<sup>3</sup>), apparaît importante au vu de la faible augmentation de surface habitable (10 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la hauteur sous-plafond du bureau atteint 4,27 m au niveau du faite de toiture ; que cette hauteur n'est pas nécessaire pour assurer la bonne habitabilité du bureau ;

Considérant que la forte augmentation de volume proposé dans la présente demande apparaît donc excessive vu le programme du projet ;

Considérant qu'il serait envisageable de créer une extension à toiture plate en alignant la hauteur sous-plafond du nouveau bureau sur celle des pièces existantes au deuxième étage (2,45 m) ;

Considérant que cette hauteur sous-plafond engendre une dérogation à l'article 4 du titre 2 du RRU qui prévoit une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m ;

Considérant que cette solution réduirait toutefois l'impact visuel du projet vu depuis l'espace public et améliorerait l'intégration du nouveau volume dans la composition architecturale du bien ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre 2 du RRU est minime et permet la bonne intégration du projet dans son cadre bâti ; qu'elle peut donc être accordée ;

Considérant que cette solution améliorerait par ailleurs la performance énergétique du nouveau volume ;

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 ; qu'il y aura donc lieu de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou lestage de gravier) au niveau de la toiture plate de l'extension ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium de teinte blanche au niveau de la nouvelle extension ;

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

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

Considérant que la demande prévoit de repeindre les châssis en bois de couleur naturel de la façade avant en blanc ;

Considérant que la quasi-totalité des menuiseries des biens circonvoisins sont de teinte blanche ; que cela permettra donc d'uniformiser la façade du bien à celles du quartier ;

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

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

- Revoir la volumétrie de l'extension projetée en réduisant la hauteur sous plafond existante au premier étage à 2,45 m au niveau du nouveau bureau et en prévoyant une toiture plate à la place de la toiture à deux versants ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou lestage de gravier) au niveau de la toiture plate de la nouvelle extension ;


- Choisir, pour les nouvelles menuiseries visibles depuis l'espace public, des menuiseries en bois peint en blanc ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond du nouveau bureau (titre 2, art. 4) est accordée pour les motifs 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

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 25 octobre 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/31535-22	Monsieur Jean-Emmanuel DEBAUVE	Rue du Loutrier 4 modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en traiteur/pizzeria et placer en façade arrière une buse d'évacuation des hottes	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial 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 un immeuble mixte de commerce et habitation unifamiliale de gabarit R+1+Toit à versant comportant au rez-de-chaussée un commerce s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du CoBAT - construction d'avant 1932) ;

Considérant qu'il s'agit de modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en traiteur/pizzeria et placer en façade arrière une buse d'évacuation des hottes ;

Vu le rapport émis par le service d'incendie et d'aide médicale urgente en date du 26/09/2022 ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots et en vertu de l'application de l'art. 207§ 1<sup>er</sup> du CoBAT ;

Considérant que la superficie de plancher du commerce s'élève à 37 m<sup>2</sup> et se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée sont affectés par priorité aux commerces et que la superficie de plancher affectée aux commerces est limitée à 1000 m<sup>2</sup> (prescription 22 du PRAS) ;

Considérant que les actes et travaux relatifs aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que la situation du projet faisant partie du noyau de vie de la place Keym constituant un des deux noyaux commerciaux sur le territoire de la Commune; que celle-ci ne comporte aucune pizzeria ;

Considérant que ce type de commerce contribue à l'attractivité et à la convivialité de ce noyau commercial ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au volume des constructions ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités résidentielles de l'habitation sise aux étages supérieurs et de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le comptoir, le four à pizza, les frigos, la cuisinière à gaz, les éviers et le présentoir sont situés dans la partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la partie arrière du commerce est doté d'un lanterneau d'environ 3,65 m<sup>2</sup> placé sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une buse d'extraction de hottes pour le four à pizza ;

Considérant que la fiche technique précise qu'il s'agit d'une buse en inox en double paroi isolée et résistante au gel et au dégel ; que leur diamètre varie entre 80 mm et 300 mm ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux 11 conditions émises par le SIAMU ;

Considérant que la buse sera accrochée au mur de la façade arrière en passant par le lanterneau placé sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu de la configuration de l'îlot et de la proximité des immeubles de la rue du Loutrier et Théophile Vander Elst, l'évacuation de l'air vicié se fera au niveau de la toiture ; que la hauteur de la buse dépassera le niveau du faite de toit de 1,50 m ;

Considérant que l'installation proposée ne porte pas préjudice au voisinage ;

Considérant les déclarations du demandeur émises en séance en ce que le four sera au gaz et non au bois ;

Considérant les déclarations du demandeur émises en qu'une enseigne parallèle sera placée sur la façade ; qu'il y a lieu de respecter la réglementation en vigueur (RRU Titre IV) ;

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

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

- Respecter les remarques émises par le Service d'Aide Médicale Urgente dans son rapport du 26/09/2022 ;
- Ne pas placarder sur la vitrine d'affichages de plats ou autres ;

*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 ;*

*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

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

COMMUNE

  
Madame VANDEN EYNDE

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	11:45	PU/31523-22	Monsieur Edouard DERVICHIAN	Karrenberg 50 transformer une maison unifamiliale	X	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en 1926, de gabarit rez+1+toiture à double versant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation d'une lucarne réalisée en 1987 dans le versant arrière de la toiture ;
- La régularisation d'une annexe construite avant 1977 ;
- La régularisation de l'isolation par l'extérieur de la toiture ;
- La démolition de la véranda et la construction d'une annexe à l'arrière de l'habitation ;
- La démolition d'un abri de jardin ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur) et l'art.6 (hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant que le projet consiste à régulariser l'isolation de la toiture et la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière du toit, existante au moins depuis 1987 ;

Considérant que la toiture et les lucarnes sont isolées par l'extérieur ; que la toiture dépasse de 12 cm le profil de la toiture voisine sise au n°48 ;

Considérant que la lucarne disposant de maximum 2,24 m de hauteur sous plafond ; que la face de la lucarne est réalisée en retrait de 25 cm par rapport au plan des façades ; qu'elle est munie d'un châssis d'une largeur d'environ 2,30 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 92 % 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 que les combles sont accessibles par l'escalier principal ; que les espaces sous combles disposant d'une mezzanine sont aménagés en grenier et espace de rangement ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne d'environ 2,50 m de large, conforme aux prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de largeur par rapport à la largeur de la façade ;

Considérant que l'isolation de la toiture et la réalisation de la lucarne ainsi que les aménagements prévus dans les combles sont conforme aux prescription du règlement régional d'urbanisme ;

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 que le projet porte également sur la régularisation de l'agrandissement de l'annexe réalisée sur avant 1977 à l'arrière du rez+1 et sur la construction d'une extension à la place de la véranda existante de fait ;

Considérant que la hauteur de l'annexe construite au 1<sup>er</sup> étage dépasse d'environ 2,85 m le profil mitoyen des deux construction voisine ; que sa profondeur dépasse d'environ 3,30 m celle du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant que cette annexe existante de fait est conforme à l'art.6 du titre I du RRU en matière de hauteur ;

Considérant cependant qu'elle déroge à l'art 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant que l'annexe construite au 1<sup>er</sup> étage a été aménagée en salle de bain ; que son niveau est supérieur à environ 55 cm du niveau du palier de repos de l'escalier principal et inférieur de 20 cm du niveau du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est minime (30 cm) ; que cette extension a permis d'aménager le 1<sup>er</sup> étage en 2 chambres d'environ 20 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> sans porter préjudice aux voisinage ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'annexe projetée au rez-de-chaussée est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe dépassera d'environ 60 cm le profil mitoyen des biens sis au n°48 et n°52 ; que le projet impliquera la rehausse des murs mitoyens avec les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement de l'extension répond aux dispositions du code civil en matière des vues droites ;

Considérant que le projet s'intègre discrètement en intérieur d'ilot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant que l'extension projetée disposera d'un toit plat réalisé dans le prolongement du toit de l'annexe existante de fait ; que sa hauteur atteindra 3,00 m ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée en PVC de ton anthracite de 4,47 m de large et une hauteur de 2,50 m ;

Considérant que le toit de la nouvelle annexe sera muni de deux lanterneaux d'une superficie de 1 m<sup>2</sup> ; que l'annexe existante sur un niveau dispose également d'un lanterneau ;

Considérant que l'extension projetée permet un aménagement du rez-de-chaussée plus spacieux, lumineux et ouvert sur le jardin et adapté aux besoins familiaux et aux standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est minime et se justifie en ce que l'extension projetée permettra d'améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères d'intérieur d'ilot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé en une cuisine, une salle à manger un WC et un salon ;

Considérant cependant que les châssis de l'arrière du rez-de-chaussée de l'annexe existante sont maintenus ; que l'aménagement en enfilade des espaces de vie au rez-de-chaussée n'a pas été modifié ; que la cuisine située initialement à l'arrière de l'habitation n'a plus de contact direct avec l'extérieur ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée porte atteinte à l'apport d'éclairage naturel vers la pièce centrale abritant la salle à manger ; que cette configuration ne répond pas aux conditions de confort et d'habitabilité des espaces de vie ;

Considérant que l'aménagement proposé ne reflète pas le bon aménagement des lieux des pièces de vie ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée et de préciser l'affectation de l'annexe projetée ;

Considérant par ailleurs qu'aucune précision n'a été donnée concernant le matériaux de finition prévu sur ce toit ;

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

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

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

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'ilots ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir sur ce toit une finition végétale extensive ;

Considérant qu'un abri de jardin d'environ 23 m<sup>2</sup>, réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sera démonté ;

Considérant que le projet porte également sur le remplacement des menuiseries existantes en façade à rue en bois de teinte naturelle par des châssis et porte en PVC de ton bois naturel ;

Considérant que le placement de châssis en PVC conduit à la banalisation et l'appauvrissement des caractéristiques architecturales des constructions ;

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

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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

Considérant qu'il y a lieu de soit maintenir les menuiseries existantes en façade à rue ou les remplacer par des châssis en bois de divisions et teinte identiques ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qui concerne l'existence d'une citerne d'eau de pluie et en ce que le wc du rez-de-chaussée sera supprimé ;

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 :**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée esthétique des toitures plates des extensions du rez-de-chaussée (toiture végétalisée, lestage de gravier ou étanchéité de teinte claire) dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre et préciser la finition sur les documents graphiques ;
- Fournir un aménagement du rez-de-chaussée plus adapté au bon aménagement des lieux respectant les conditions d'habitabilité et préciser l'affectation de l'annexe projetée ;
- Préciser sur les documents graphiques l'emplacement de la citerne d'eau de pluie ;
- Maintenir les menuiseries existantes en façade à rue ou les remplacer par des châssis en bois de divisions et teinte identiques ;

*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 RRU (Titre I, art. 4) en ce qui concerne la profondeur de l'annexe projetée est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du RRU (Titre I, art. 6) en ce qui concerne la hauteur du toit de l'annexe existante de fait 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

COMMUNE

Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Madame FOSSET



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 25 octobre 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	12:00	PU/31534- 22	Madame Candice ROSIER	Rue des Bégonias 64 modifier le profil de la toiture et régulariser divers travaux effectués sans permis	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le profil de la toiture et régulariser divers travaux effectués sans permis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Régulariser la construction d'une annexe ;
- Régulariser le remplacement des menuiseries de la façade à rue ;
- Rehausser et isoler la toiture par l'extérieur ;
- Réaliser deux lucarnes dans les deux versants de la toiture ;

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'art.4 du titre I du RRU (profondeur de l'annexe) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture) ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamations n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Considérant cependant qu'une lettre de réclamations a été introduite en date du 13/10/2022 portant sur l'impact de la rehausse de la toiture et la construction des deux lucarnes sur la stabilité des habitations voisines ayant subi des problèmes de stabilité lors de la construction du bassin d'orage en 2013 ;

Considérant que la réclamation du propriétaire du bien sis au n°54 n'est pas justifiée en ce qu'aucune démonstration technique n'a été apportée pour étayer cette requête ;

Considérant que les règles de stabilité ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

~~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 projet porte sur la régularisation de la construction d'une extension de gabarit rez-de-jardin + rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de l'extension au niveau du rez-de-jardin est portée à 6,15 m par rapport à la façade arrière de l'immeuble et dépasse de 4,30 m le profil mitoyen du bien sis au n°62 ;

Considérant que l'extension au rez-de-jardin est aménagée en terrasse couverte sous forme de préau ;

Considérant que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée est portée à 2.40 m par rapport à l'arrière du bâtiment principal et dépasse de 0,50 m le profil mitoyen du bien sis au n°62 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de l'annexe dépasse le profil mitoyen du bien sis au n°62 ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que le propriétaire de la construction voisine, sise Rue du Bégonias 62, a marqué son accord sur les travaux projetés (plan signé pour accord déposé en séance) ;

Considérant que la profondeur de l'annexe ne dépasse aucune des annexes des constructions mitoyennes sises entre le n°60 et n°48 ;

Considérant que le projet s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU se justifie en ce que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères d'intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que la réalisation de l'extension a impliqué la rehausse du mur mitoyen avec la propriété voisine à 1,42 m ; que le toit de l'extension du sous-sol sera aménagé en terrasse ;

Considérant par ailleurs que le volume de l'extension du rez-de-jardin correspondant à un préau en béton armé n'est pas fermé du côté de la mitoyenneté avec la parcelle aménagée en potagers partagés ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du rez-de-chaussée et du préau du rez-de-jardin ne répond pas aux dispositions du code civil en matière des vues directes ;

Considérant qu'il convient de se conformer aux dispositions du code civil en supprimant ces vues droites ou en obtenant une servitude de vue auprès des propriétaires voisins

Considérant qu'il y a lieu de :

- Clôturer l'ouverture latérale du préau ;
- Prévoir une zone plantée de 1,90 m de large par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété voisine sise au n°62 ou de rehausser le mur mitoyen existant à 1,42 m à 1,80 m ;
- Prévoir pour la partie latérale gauche de la terrasse du rez-de-chaussée et pour toute la limite mitoyenne droite une structure métallique de 1,80 m en treillis planté ;
- ou obtenir une servitude de vue auprès des propriétaires voisins ;

Considérant que le niveau du sous-sol est inférieur de 30 cm par rapport au niveau du jardin ; qu'aucun accès direct au jardin n'est prévu sur les plans annexés à la demande ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter plus de précision concernant l'accès au jardin depuis le rez-de-jardin et son préau ;

Considérant que le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée dispose d'un lanterneau d'environ 1,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été donnée concernant le matériaux de finition prévu sur ce toit ;

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

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ; 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'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;



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 qu'il y a lieu de prévoir sur ce toit une finition végétale extensive ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture à versant et son isolation par l'extérieur ainsi que la construction de deux lucarnes dans les deux versants du toit ;

Considérant que la toiture et les lucarnes seront isolées par l'extérieur ; que la toiture dépassera le profil de la toiture voisine de 60 cm ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture dépassera le profil mitoyen du bien voisin sis au n°62 ;

Considérant que cette rehausse est indispensable pour réaliser les deux lucarnes disposant de maximum 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que les deux lucarnes projetées atteignant une largeur intérieure d'environ 2,70 m permettront d'aménager les sous combles en une chambre d'une superficie nette d'environ 12,50 m<sup>2</sup> et un bureau d'environ 10,30 m<sup>2</sup> ; que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que les faces des lucarnes avant et arrière seront réalisées en retrait de 50 cm par rapport au plan des façades ; qu'elles seront munies d'un châssis d'une largeur d'environ 2,70 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 80 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les deux lucarnes projetées sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de largeur maximale ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles ont les mêmes dimensions et caractéristiques architecturales ;

Considérant que le revêtement de toiture sera remplacé par des tuiles neuves identiques à celles existantes ;

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 que le profil de toiture projeté et les deux lucarnes s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et sans porter préjudice au voisinage ; qu'elles s'accordent aux caractéristiques urbanistiques de la rue des Bégonias ; que dès lors la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptée ;

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 :**

- 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 esthétique végétale des toitures plates des extensions du rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser sur une zone de 1,90 m de large par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété voisine sise au n°62 un toit végétalisé ou rehausser le mur mitoyen existant 1,42 m à 1,80 m moyennant l'accord du propriétaire du bien sis au n°62 ;
- Réaliser le mur de clôture latéral de la terrasse du rez-de-jardin ;
- Clôturer la terrasse du rez-de-chaussée par un treillis métallique planté de 1,80 m ;
- Clôturer la limite droite de la parcelle par un treillis métallique planté de 1,80 m ;

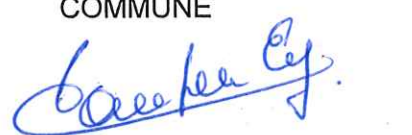
*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre I – art.4 en ce qui concerne la profondeur de l'annexe sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre I – art.6 en ce qui concerne la profondeur de l'annexe sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

~~*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

COMMUNE  
  
Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme

  
Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

  
Madame FOSSET





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie  
mardi 25 octobre 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
10	13:30	PU/31544-22	CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL "LA PAIX" A.S.B.L.  Monsieur Najib NASSIRI	Dries 101  changer l'utilisation d'un garage en équipement d'intérêt collectif (culturel et culte)	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)

REPORT dans l'attente de :

- Note relative aux modes de déplacement utilisés par les futurs occupants et les moyens projetés pour répondre à ces besoins (accessibilité en transport en commun, parking vélos,...) en vue de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage;
- Note complémentaire précisant la répartition hommes/femmes des futurs utilisateurs

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame VANDEN EYNDE

URBAN – Direction de l'Urbanisme



Madame BOGAERTS

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame FOSSET

