

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 12 décembre 2024 / Zitting van donderdag 12 december 2024

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE THÉO COOPMAN 2	2
RUE JOSEPH WAUTERS 74	4
RUE JOSEPH WAUTERS 92	5
RUE JOSEPH WAUTERS 106	7
RUE ALEXANDRE DE CRAENE 4	8
RUE GODEFROID GUFFENS 23	10
RUE GODEFROID GUFFENS 25	11
RUE GODEFROID GUFFENS 29	13
RUE GODEFROID GUFFENS 31	14
AVENUE RAYMOND FOUCART 2	16
AVENUE RAYMOND FOUCART 4	17
AVENUE RAYMOND FOUCART 20A	18
RUE ARTHUR ROLAND 2	20
RUE DU TILLEUL 324B	21
RUE JULIUS HOSTE 1	22

RUE THÉO COOPMAN 2

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/356=252/002

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

Cheminée rehaussée (16 Rue Alexandre De Craene / 2 Rue Théo Coopman) :

La cheminée concernée, à ce niveau, a été rehaussée dans les années 1960 par le Foyer Schaerbeekois et une preuve photographique historique atteste de cette modification ;

La cheminée est inutilisée, en mauvais état et engendre des problèmes (pont thermique, condensation) au niveau de la maison voisine ;

Une demande de retrait de la cheminée a été formulée et le Foyer Schaerbeekois s'oppose à cette demande pour des raisons non précisées ;

Joint mitoyen des façades avant :

Le joint mitoyen entre les façades avant est défectueux, entraînant des infiltrations d'eau et des risques d'aggravation des dégâts chez le voisin ;

Une proposition de partage des frais pour le rejointoyage a été faite au Foyer Schaerbeekois ;

Un accord préliminaire a été obtenu sur ce point ;

Humidité dans le mur mitoyen intérieur (rez-de-chaussée et cave) :

Des remontées d'humidité ont été observées dans les murs mitoyens ;

Le Foyer Schaerbeekois a donné son accord pour autoriser une inspection et un accès au chantier afin d'évaluer l'origine du problème ;

Dégâts de lierre sur le muret des jardinetts avant :

Le lierre provenant du 2 Rue Théo Coopman a causé des dégâts chez le voisin (dalles soulevées, parement de briques endommagé) ;

Une demande de retrait du lierre et de réparation des dégâts a été formulée au Foyer Schaerbeekois, qui a pris note du problème et attend un échange pour convenir des suites à donner ;

Humidité au niveau du mur mitoyen de la cour arrière :

Des problèmes d'humidité et de faïençage ont été constatés sur le mur mitoyen de la cour arrière, affectant la structure et le revêtement du mur ;

Ces dommages pourraient être dus à une infiltration d'eau ou à une mauvaise étanchéité, nécessitant une évaluation approfondie pour identifier les causes exactes ;

Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :

Isoler par l'extérieur :

la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdel & Chomé »,

les façades pignons,

remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdel & Chomé »,

placer des fenêtres de toit ;

PREAMBULE :

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdel et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;

Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm, dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;

Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus hauts que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de

ceux-ci n'est nécessaire ;

Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;

Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus hauts et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, que la demande de dérogation se justifie ;

Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;

Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;

Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à leur esthétique d'origine ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;

Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit est placée par pan de toiture, soit sur le terrasson du côté de la rue Alexandre De Craene et en façade arrière, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;

Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;

Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;

Considérant que des systèmes de ventilation sont ajoutés aux châssis des lucarnes et qu'ils épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur un bâtiment d'une telle importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de proposer des ventilations invisibles ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;

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

Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE JOSEPH WAUTERS 74

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/363=097/074

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les chassis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble à logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de six logements :
 - 1) Isoler par l'extérieur :
 - 2) la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelst & Chomé »,
 - 3) les façades pignons,
 - 4) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelst & Chomé »,
 - 5) placer des fenêtres de toit,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelst et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm, dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus hauts que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de ceux-ci n'est nécessaire ;
3. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
4. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus hauts et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, que la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
6. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
7. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à leur esthétique d'origine ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
9. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit est placée par pan de toiture au niveau des terrassons, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
10. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que la plupart des châssis des lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ; qu'il y a lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis tout en visant la discrétion des dispositifs ;
2. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
3. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
4. Considérant qu'il est prévu de réparer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE JOSEPH WAUTERS 92

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/360=097/092

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1) isoler par l'extérieur :
 - 1) la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 2) les façades pignons,
 - 2) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 3) placer des fenêtres de toit,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus hauts que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de ceux-ci n'est nécessaire ;
3. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
4. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus hauts et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
6. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
7. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
9. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit, visible depuis l'espace public, est placée au niveau de chacun des terrassons, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
10. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant que deux des quatre châssis des lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis des lucarnes, tout en visant la discrétion des dispositifs ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande.
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;

- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système des gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE JOSEPH WAUTERS 106

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/362=097/106

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1 isoler par l'extérieur :
 - la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - les façades pignons,
 - 2 remplacer les châssis des lucarnes,
 - 3 placer des fenêtres de toit,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus hauts que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de ceux-ci n'est nécessaire ;
3. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
4. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus hauts et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
6. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
7. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
9. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit, visible depuis l'espace public, est placée au niveau de chacun des terrassons, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
10. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril

2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant que six des sept châssis des lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis des lucarnes, tout en visant la discrétion des dispositifs ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE ALEXANDRE DE CRAENE 4

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/355=011/004

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking) démolir les cheminées, remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements :
 - 1) isoler par l'extérieur :
 - la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - les façades pignons,
 - 2) démolir des cheminées, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 12 (cheminées visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »
 - 3) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »
 - 4) placer des fenêtres de toit,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus haut que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de ceux-ci n'est nécessaire ;
3. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
4. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus haut et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
6. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
7. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
9. Considérant que l'isolation des pignons n'est pas reprise sur les plans ; qu'il y a dès lors lieu de les compléter ;
10. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit est placée par pan de toiture, soit sur le terrasson du côté de la rue Joseph Wauters et en façade arrière, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
11. Considérant que la demande est équivoque en ce que la note explicative indique, dans un premier paragraphe, que les cheminées seront rénovées et réparées tandis que, dans un second, il est indiqué que, dans l'optique d'un futur aménagement des combles, les cheminées entraîneront des complications et qu'elles sont donc supprimées ;
12. Considérant que les plans confirment leur suppression, en dérogation à l'art. 12 du RCUZ qui impose leur maintien sur les immeubles de logements multiples ;
13. Considérant que les cheminées, à l'exception de la cheminée dans l'axe du trumeau côté Wauters, participent au rythme de l'enfilade des toitures, en se détachant dans le ciel, et qu'elles constituent des éléments patrimoniaux à part entière ;
14. Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée ne peut être octroyée par avance en ce que le projet actuel ne vise pas à réaménager les combles et que, par ailleurs, un réaménagement doit viser à tenir compte de l'existant et non en faire table rase ;
15. Considérant, au vu de l'absence de justification réelle quant à cette demande de dérogation, que celle-ci ne peut être rencontrée favorablement et que, dès lors, il y a lieu de maintenir les cheminées en toiture, à l'exception de la cheminée dans l'axe du trumeau côté Wauters ;
16. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;

2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant que des systèmes de ventilation sont ajoutés aux châssis des lucarnes et qu'ils épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur un bâtiment d'une telle importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de proposer des ventilations invisibles ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- compléter les plans et y faire apparaître l'isolation des pignons ;
- maintenir les cheminées en toiture, à l'exception de la cheminée dans l'axe du trumeau côté Wauters ;
- proposer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE GODEFROID GUFFENS 23

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/357=316/023

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées et ajouter des fenêtres de toit sur un bâtiment hors type.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) isoler la toiture par l'extérieur,
 - 2) placer des fenêtres de toit,
 - 3) démolir des cheminées,
 - 4) remplacer les châssis,

- 5) apporter des modifications à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm, dans le but de permettre son isolation, et que cela s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que trois fenêtres de toit sont placées par pan de toiture, soit six au total, et que cela se fait en respectant l'alignement aux travées de la façade principale ;
3. Considérant que les cheminées sont démolies, ce qui ne pose pas de problème particulier en ce que le bâtiment visé est, selon le RCUZ, répertorié comme étant « hors type » ;
4. Considérant cependant que les cheminées situées sur la façade pignon côté gauche sont en briques et s'intègrent à la matérialité de ce pignon et qu'il a dès lors lieu de les maintenir ;
5. Considérant que la note explicative indique que les toitures plates des annexes arrière seront rénovées et l'étanchéité remplacée par un revêtement à albedo élevé ; que ces annexes n'apparaissent pas sur les plans et coupes ; que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que ces travaux ne faisaient pas partie de la demande, mais qu'il y a lieu d'adapter la note explicative en ce sens ;
6. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées à la façade à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celle-ci est hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure la façade à rue de la demande et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentielle d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant en outre que la note explicative précise qu'une rénovation en profondeur des bâtiments est prévue ; qu'une solution pour la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être dès lors anticipée ;
5. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- exclure la façade à rue de la demande et adapter les plans en ce sens ;
- adapter la note explicative (exclusion de la façade, isolation des annexes, etc.) ;
- maintenir les cheminées en brique côté mitoyen gauche (n° 19) ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte est compatible avec l'installation à terme d'un système des gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE GODEFROID GUFFENS 25

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/359=316/025

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées et ajouter des fenêtres de toit sur un bâtiment hors type.

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de deux logements :
 - 1) isoler par l'extérieur :
 - la toiture, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - les pignons,
 - 2) placer des fenêtres de toit,
 - 3) démolir des cheminées,
 - 4) placer des fenêtres de toit ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que le profil mitoyen le plus haut est dépassé ;
2. Considérant toutefois que l'intervention est peu perceptible et qu'elle permet l'isolation et, partant, l'amélioration de la qualité de vie des habitants, rendant la dérogation acceptable ;
3. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
4. Considérant de plus qu'un retour en zinc est placé afin de faire le raccord avec la façade avant, ce qui accentue encore cette incohérence ;
5. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
6. Considérant que deux fenêtres de toit sont placées sur le pan de toiture avant, et que cela se fait en respectant l'alignement aux travées de la façade principale ;
7. Considérant qu'une partie des cheminées est démolie, ce qui ne pose pas de problème particulier en ce que le bâtiment est, selon le RCUZ, répertorié comme étant « hors type » ;
8. Considérant que la note explicative indique que les toitures plates des annexes arrière seront rénovées et l'étanchéité remplacée par un revêtement à albedo élevé ; que ces annexes n'apparaissent pas sur les plans et coupes ; que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que ces travaux ne faisaient pas partie de la demande, mais qu'il y a lieu d'adapter la note explicative en ce sens ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées à la façade à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celle-ci est hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure la façade à rue de la demande, à l'exception de la descente des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentielle d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant en outre que la note explicative précise qu'une rénovation en profondeur des bâtiments est prévue ; qu'une solution pour la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être dès lors anticipée ;
5. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑exclure la façade à rue de la demande, à l'exception de la descente des eaux pluviales et adapter les plans en ce sens ;

☑proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;

☑adapter la note explicative (exclusion façade, isolation des annexes, etc.) ;

☑fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, récoltant l'ensemble des eaux de

toitures ;

☑documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE GODEFROID GUFFENS 29

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/353=316/029

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées, remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - 1) isoler par l'extérieur la toiture et les lucarnes par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 2) placer des fenêtres de toit, en dérogation à l'art. 10 (lucarnes et fenêtres de toit visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 3) démolir des cheminées, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 12 (cheminées visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 4) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela rentre dans les gabarits autorisables selon les règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant toutefois que l'immeuble est indiqué comme étant "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
3. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus hauts et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
4. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
5. Considérant que la lucarne rampante de la façade arrière est isolée par l'extérieur au niveau des joues et que, bien que cela soit partiellement visible depuis l'espace public, la densité de végétation de l'îlot permet d'atténuer l'impact esthétique de la modification ;
6. Considérant que quatre fenêtres de toit sont placées par pan de toiture, totalement visibles en partie avant et partiellement visibles en partie arrière, en dérogation à l'art. 10 du RCUZ en ce que seules deux fenêtres de toit sont autorisables de par l'existence de deux lucarnes par pan de toiture ;
7. Considérant toutefois que l'esthétique générale de la toiture n'en souffre pas et que le rapport vitrage/tuiles reste cohérent ;
8. Considérant que la demande est équivoque en ce que la note explicative indique, dans un premier paragraphe, que les cheminées seront rénovées et réparées tandis que, dans un second, il est indiqué que, dans l'optique d'un futur aménagement des combles, les cheminées entraîneront des complications et qu'elles sont donc supprimées ;
9. Considérant que les plans confirment leur suppression, en dérogation à l'art. 12 du RCUZ qui impose leur maintien sur les immeubles de logements multiples ;
10. Considérant que les cheminées participent au rythme de l'enfilade des toitures, en se détachant dans le ciel, et qu'elles constituent des éléments patrimoniaux à part entière ;
11. Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée ne peut être octroyée par avance en ce que le projet actuel

ne vise pas à réaménager les combles et que, par ailleurs, un réaménagement doit viser à tenir compte de l'existant et non en faire table rase ;

12. Considérant, au vu de l'absence de justification réelle quant à cette demande de dérogation, que celle-ci ne peut être rencontrée favorablement et que, dès lors, il y a lieu de maintenir les cheminées en toiture ;
13. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées à la façade à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celle-ci est hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure la façade à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentielle d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant en outre que la note explicative précise qu'une rénovation en profondeur des bâtiments est prévue ; qu'une solution pour la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être dès lors anticipée ;
5. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- exclure la façade à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- maintenir les cheminées en toiture ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE GODEFROID GUFFENS 31

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/354=316/031

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), démolir les cheminées, remplacer les châssis du brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - 1) isoler par l'extérieur la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 2) placer des fenêtres de toit, en dérogation à l'art. 10 (lucarnes et fenêtres de toit visibles depuis l'espace public) du

- RCUZ « Quartier Terdelts & Chomé »,
3) démolir des cheminées, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 12 (cheminées visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelts & Chomé »,
4) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelts & Chomé »,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelts et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation, et que cela rentre dans les gabarits autorisables selon les règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant toutefois que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
3. Considérant cependant que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que le bâtiment s'insère entre deux mitoyens plus haut et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
4. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
5. Considérant que le nombre et la position des lucarnes diffère entre la situation de droit et la situation existante mais qu'il semble que ceci soit d'origine, ce qui rend la situation existante acceptable ;
6. Considérant que les lucarnes rampantes des deux façades sont isolées par l'extérieur au niveau des joues et qu'elles sont toutes les trois parfaitement visibles depuis l'espace public ; que, pour autant, l'intervention ne pose pas de problème esthétique particulier ;
7. Considérant que quatre fenêtres de toits sont placées sur le pan de toiture avant, en dérogation à l'art. 10 du RCUZ en ce que seule une fenêtre de toit est autorisable de par l'existence d'une lucarne sur ce pan de toiture ;
8. Considérant toutefois que l'esthétique générale de la toiture n'en souffre pas et que le rapport vitrage/tuiles reste cohérent ;
9. Considérant que la demande est équivoque en ce que la note explicative indique, dans un premier paragraphe, que les cheminées seront rénovées et réparées tandis que, dans un second, il est indiqué que, dans l'optique d'un futur aménagement des combles, les cheminées entraîneront des complications et qu'elles sont donc supprimées ;
10. Considérant que les plans confirment leur suppression, en dérogation à l'art. 12 du RCUZ qui impose leur maintien sur les immeubles de logements multiples ;
11. Considérant que les cheminées participent au rythme de l'enfilade des toitures, en se détachant dans le ciel, et qu'elles constituent des éléments patrimoniaux à part entière ;
12. Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée ne peut être octroyée par avance en ce que le projet actuel ne vise pas à réaménager les combles et que, par ailleurs, un réaménagement doit viser à tenir compte de l'existant et non en faire table rase ;
13. Considérant, au vu de l'absence de justification réelle quant à cette demande de dérogation, que celle-ci ne peut être rencontrée favorablement et que, dès lors, il y a lieu de maintenir les cheminées en toiture ;
14. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées à la façade à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celle-ci est hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure la façade à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la

toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentielle d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;

4. Considérant en outre que la note explicative précise qu'une rénovation en profondeur des bâtiments est prévue ; qu'une solution pour la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être dès lors anticipée ;
5. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- exclure la façade à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- maintenir les cheminées en toiture ;
- placer des descentes d'eau pluviale en zinc conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

AVENUE RAYMOND FOUCART 2

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/368=323/002

Objet / Betreft: Isoler le plancher des combles, rénover la toiture et les cheminées et remplacer les chassis des brisis dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de six logements :
 - 1) supprimer des cheminées, en dérogation à l'art. 12 (cheminées visibles depuis l'espace public) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelst & Chomé »,
 - 2) isoler les lucarnes par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 (toitures) du RCUZ « Quartier Terdelst & Chomé »,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelst et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est préservée et n'est pas isolée, l'isolation étant placée sur le plancher des combles ; que cela permet de ne pas modifier l'esthétique d'origine ;
2. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
3. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
4. Considérant que les 4 cheminées centrales sont supprimées, en dérogation à l'art. 12 du RCUZ ; que les 2 cheminées latérales sont, quant à elles, conservées, permettant ainsi de maintenir une cohérence dans la découpe de la toiture dans le ciel ;
5. Considérant que les 2 cheminées centrales en partie avant, côté rue, ne s'intègrent pas de manière qualitative à la composition de la toiture et par conséquent que la dérogation est acceptable pour ces 2 cheminées ;
6. Considérant d'autre part que les 2 cheminées centrales en partie arrière doivent être maintenues ;
7. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de

désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ;
4. Considérant qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentielle d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant en outre que la note explicative précise qu'une rénovation en profondeur des bâtiments est prévue ; qu'une solution pour la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle doit être dès lors anticipée ;
5. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- maintenir les cheminées centrales en partie arrière, côté rue ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte est compatible avec l'installations à terme d'un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

AVENUE RAYMOND FOUCART 4

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/361=323/004

Objet / Betreft: Isoler le plancher des combles, remplacer le chassis de la lucarne en facade arriere et ajouter des fenetres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - 1) créer des fenêtres de toit,
 - 2) remplacer :
 - les châssis des lucarnes,
 - les descentes d'eau pluviale ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est préservée et n'est pas isolée, l'isolation étant placée sur le plancher des combles ; que cela permet de ne pas en modifier l'esthétique d'origine ;
2. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit, visible depuis l'espace public, est placée au niveau de chacun des pans de toiture, dans le respect de l'art. 10 Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé » ;
3. Considérant que les cheminées sont réparées et maintenues dans leur état d'origine ;
4. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que la note explicative indique un remplacement de châssis des fenêtres des brisis, alors qu'il s'agit d'un toit en croupe qui n'en contient pas ;
2. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
3. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ;
5. Considérant qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans en ce sens ;
- adapter la note explicative (exclusion de la façade, absence du brisis, etc.) ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système des gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

AVENUE RAYMOND FOUCART 20A

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/369=323/020A

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble à logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de six logements :

- 1) isoler la toiture et les lucarnes par l'extérieur, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
- 2) placer des fenêtres de toit,
- 3) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm, dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
3. Considérant cependant que l'immeuble est isolé et que l'impact est donc peu perceptible, rendant les dérogations acceptables ;
4. Considérant que le dessin est lacunaire concernant la surépaisseur des raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ; qu'il y a lieu de corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes concernées ;
5. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
6. Considérant que de nouvelles fenêtres de toit sont placées au niveau des terrasses, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
7. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que quatre des cinq châssis de lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis des lucarnes, tout en visant la discrétion des dispositifs ;
2. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
3. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- corriger et détailler les élévations ainsi que les coupes en précisant les raccords de la toiture isolée avec les murs mitoyens, les corniches et les lucarnes ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système des gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE ARTHUR ROLAND 2

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/367=040/069

Objet / Betreft: Isoler le plancher des combles, remplacer le châssis de la lucarne en facade latérale et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - 1) remplacer les châssis des lucarnes,
 - 2) placer des fenêtres de toit,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdel et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est préservée et n'est pas isolée, l'isolation étant placée sur le plancher des combles ; que cela permet de ne pas modifier l'esthétique d'origine ;
2. Considérant que les châssis des lucarnes sont remplacés dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit, visible depuis l'espace public, est placée au niveau de chacun des pans de toiture, dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdel & Chomé » ;
4. Considérant que les cheminées sont réparées et maintenues dans leur état d'origine ;
5. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

FACADE :

1. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
2. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
3. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la

toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;

4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système des gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE DU TILLEUL 324B

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/358=256/324B

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des brisis et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble de logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de logements sans répartition connue :
 - 1) Isoler par l'extérieur la toiture et les lucarnes par l'extérieur, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé »,
 - 2) remplacer les châssis des lucarnes ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm, dans le but de permettre son isolation, et que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
2. Considérant cependant que les deux murs pignons sont déjà plus haut que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de ceux-ci n'est nécessaire ;
3. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
4. Considérant toutefois que l'impact de la rehausse est négligeable en ce que la toiture s'insère entre deux murs pignons plus haut et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
6. Considérant que les façades pignons sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
8. Considérant que deux nouvelles fenêtres de toit, visibles depuis l'espace public, sont placées au niveau des terrassons, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
9. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de

désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que six des sept châssis des lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ; qu'il y a dès lors lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis des lucarnes, tout en visant la discrétion des dispositifs ;
2. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées aux façades à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celles-ci sont hors demande ;
3. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
4. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- exclure les façades à rue de la demande, à l'exception des descentes des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.

RUE JULIUS HOSTE 1

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/364=162/001-003

Objet / Betreft: Isoler la toiture par l'extérieur (méthode sarking), remplacer les châssis des lucarnes et ajouter des fenêtres de toit dans un immeuble à logements multiples.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/11/2024 > 27/11/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1) isoler par l'extérieur :
 - la toiture et les lucarnes, en dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 (toitures) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) «

Quartier Terdelt & Chomé »,

- les pignons,
- 2) remplacer les châssis des lucarnes, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 15 (portes et fenêtres visibles depuis l'espace public) du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé »,

PREAMBULE :

1. Considérant que le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Terdelt et Chomé », soumis aux prescriptions du RCUZ homonyme (cf. supra) approuvé en date du 25 octobre 2012 ;
2. Considérant également que l'ensemble du quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

TOITURE :

1. Considérant que les plans de réalisation versés au dossier ne présentent que la situation existante et que la situation projetée n'est visible que dans les plans de synthèse ;
2. Considérant que, dans le but d'obtenir une situation projetée cohérente, il y a lieu de fournir des plans de réalisation complets, dans une échelle correctement définie et reprenant, le cas échéant, les modifications demandées par l'administration ;
3. Considérant que la toiture est rehaussée de 14 cm dans le but de permettre son isolation ; que cela déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble, situé en angle, est plus haut que ses deux voisins ;
4. Considérant que le mur pignon partagé avec le voisin sis au n° 13 de la rue Godefroid Guffens est rehaussé et que cela impacte donc l'ensoleillement de ce voisin, situé au Nord ;
5. Considérant toutefois que la rehausse est minime et que l'ombre portée se situe sur une toiture plate non-accessible ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
6. Considérant que l'autre mur pignon est déjà plus haut que le profil de la toiture et qu'aucune rehausse de celui-ci n'est nécessaire ;
7. Considérant que l'immeuble est indiqué comme "*immeuble de logements multiples*" selon le RCUZ et que, selon son art. 9, les toitures ne peuvent faire l'objet d'aucune transformation et doivent être rénovées dans le respect de la conception d'origine ;
8. Considérant toutefois que, comme déjà mentionné, l'impact de la rehausse est négligeable et que les raccords sont étudiés avec une grande attention ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
9. Considérant que les joues des lucarnes sont isolées par l'extérieur, en dérogation à l'art. 9 du RCUZ, mais que, pour autant, l'intervention est discrète et permet de compléter le projet d'isolation de la toiture ;
10. Considérant que les façades pignon sont isolées par l'extérieur, avec une finition en ardoises, ce qui ne correspond pas à l'esthétique d'origine ;
11. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une finition minérale sur l'isolation des pignons ;
12. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit, visible depuis l'espace public, est placée sur le pan de toiture avant, dans le respect de l'art. 10 du RCUZ ;
13. Considérant qu'une cheminée en PVC est présente sur le pan de toiture avant ; que cela ne correspond pas à l'esthétique d'origine du quartier et qu'il y a dès lors lieu de la retirer ;
14. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
15. Considérant que la note explicative indique que les toitures plates des annexes arrière seront rénovées et l'étanchéité remplacée par un revêtement à albedo élevé ; que ce bâtiment ne dispose pas d'annexe et qu'il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier ;

INTERIEUR :

1. Considérant que la note explicative mentionne une éventuelle dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU induite par le maintien des ouvertures d'origine, sans que cela puisse être vérifiable en l'absence d'informations concernant l'aménagement des combles ;
2. Considérant dans tous les cas que l'objet de la présente demande ne porte pas sur le réaménagement des logements mais concerne uniquement l'enveloppe du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que les châssis des lucarnes sont modifiés et qu'ils sont reproduits à l'identique par rapport à ceux de la situation existante ;
2. Considérant qu'il est probable que la situation existante ne respecte pas tout à fait la situation d'origine mais que, en l'absence de situation de droit claire, elle peut être considérée comme étant acceptable ;
3. Considérant que deux des quatre châssis de lucarnes sont équipés de systèmes de ventilation qui épaississent exagérément les linteaux, ce qui n'est pas acceptable sur des bâtiments de si grande importance patrimoniale ;
4. Considérant qu'il y a lieu de repenser les systèmes de ventilation des châssis des lucarnes, tout en visant la discrétion des dispositifs ;
5. Considérant que des modifications non conformes ont été apportées à la façade à rue, que toutefois, le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que celle-ci est hors demande ;

6. Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exclure la façade à rue de la demande, à l'exception de la descente des eaux pluviales et d'adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
7. Considérant qu'il est prévu de remplacer les descentes d'eau pluviale, sans que le matériau ne soit mentionné dans aucun document ; qu'il y a lieu de veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le demandeur a été informé de l'opportunité d'intégrer la gestion des eaux pluviales à son projet mais que, toutefois, ce dernier a fait le choix de l'exclure de la présente demande ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la demande intervient sur le système de récolte des eaux pluviales en ce qu'elle rehausse la toiture, rénove les corniches et les descentes d'eau pluviale ; qu'en ce sens elle fixe le système de récolte et qu'il y a lieu de vérifier que cette localisation est techniquement compatible avec l'installation d'une citerne de récupération (localisation potentiel d'une citerne, pente, etc.), ou avec un système de gestion intégrée des eaux pluviales (surface d'infiltration potentielle, pente, etc.), reprenant l'ensemble des eaux de toiture ;
4. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de documenter si une citerne d'eau pluviale existe et son état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer une finition minérale (briques ou enduit) sur l'isolation des pignons ;
- retirer la cheminée en PVC sur le pan de toiture avant ;
- fournir des plans de réalisation complets dans une échelle correctement définie et reprenant, le cas échéant, les modifications demandées par l'administration ;
- placer des ventilations invisibles pour les châssis des lucarnes ;
- exclure la façade à rue de la demande, à l'exception de la descente des eaux pluviales et adapter les plans et la note explicative en ce sens ;
- veiller à placer des descentes d'eau pluviale en zinc, conformément à la réglementation applicable ;
- fournir une note détaillant la façon dont le système de récolte des eaux pluviales est compatible avec l'installation à terme d'un système de gestion (récupération avec ou sans gestion à la parcelle) récoltant l'ensemble des eaux de toitures ;
- documenter l'existence ou non d'une citerne d'eau pluviale.