

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

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

10/02/2026

En l'absence de Madame Charlotte COLLET,
Présidente
Madame VANDEN EYNDE assure la présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mevrouw Charlotte COLLET
Voorzitter,
neemt Mevrouw VANDEN EYNDE het
voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Isabelle VANDEN EYNDE – Responsable du service Urbanisme

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL (sauf le point 10)
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue des Longicornes, 8

Objet de la demande :

rénover et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de gabarit « rez + 1 + toiture à versants » construite en 1934 et agrandie en 1953 (construction d'annexes et d'un garage) ;

Considérant qu'elle fait partie d'un ensemble composé de 4 maisons reprises à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 (n°2,4,6,8) ;

Considérant que ces maisons ont fait l'objet d'une série de transformations au fil du temps (construction d'un garage en sous-sol (n°4), construction d'un vestibule (n°6), construction d'extensions (n°8), modification des baies en façade avant, ...) ce qui a amoindri l'homogénéité et la valeur patrimoniale de l'ensemble ;

Demande initiale

Considérant que la demande initiale a été déposée le 11/06/2025 et déclarée complète le 24/06/2025 ;

Considérant que la demande visait à rénover et agrandir le bien et plus précisément à :

- Agrandir et transformer l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Réaménager la terrasse du jardin ;
- Partiellement rehausser l'annexe d'un étage afin de réaménager les espaces de nuit ;
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'extension projetée ;
- Améliorer la performance énergétique du bien (isolation des façades par l'extérieur, remplacement des châssis) ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126§11 du CoBAT :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction)

Vu que 10 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Considérant que la demande a également été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Considérant que la commission de concertation du 23/09/2025 a émis un avis défavorable en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel ; qu'il est libellé comme suit :

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de gabarit « rez + 1 + toiture à versants » construite en 1934 et agrandie en 1953 (construction d'annexes et d'un garage) ;

Considérant qu'elle fait partie d'un ensemble composé de 4 maisons reprises à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 (n°2,4,6,8) ;

Considérant que ces maisons ont fait l'objet d'une série de transformations au fil du temps (construction d'un garage en sous-sol (n°4), construction d'un vestibule (n°6), construction d'extensions (n°8), modification des baies en façade avant, ...) ce qui a amoindri l'homogénéité et la valeur patrimoniale de l'ensemble ;

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir le bien et plus précisément à

- Agrandir et transformer l'annexe du rez-de-chaussée ;*
- Réaménager la terrasse du jardin ;*
- Partiellement rehausser l'annexe d'un étage afin de réaménager les espaces de nuit ;*
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'extension projetée ;*
- Améliorer la performance énergétique du bien (isolation des façades par l'extérieur, remplacement des châssis) ;*

Vu l'avertissement aux propriétaires des biens voisins (annexe II) – n°4-6 et n°10 ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126§11 du CoBAT :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)*
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction)*

Vu que 10 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact du projet sur les vues et la luminosité des maisons voisines ;*
- Le manque d'information concernant le maintien ou l'abattage de l'arbre situé en zone de recul (if) ;*
- L'impact de l'extension projetée sur l'équilibre architectural de la rue et de l'ensemble bâti constitué des n°2, 4, 6, 8 ;*
- Les potentielles nuisances sonores et visuelles générées par la terrasse projetée sur le toit plat du premier étage ;*
- Le caractère excessif des dérogations sollicitées (le demandeur doit démontrer que le respect de la règle n'est pas possible et que la dérogation est indispensable pour la réalisation du projet) ;*
- Les lacunes concernant la composition du dossier (note explicative et reportage photographique incomplet) ;*

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Agrandissement et reconfiguration du rez-de-chaussée

Considérant que le rez-de-chaussée existant est fragmenté en petits espaces peu fonctionnels et peu lumineux ;

Considérant que les annexes construites en 1953 sont vétustes et présentent une différence de niveau avec le garage et les pièces de vie du corps principal ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le sol (40 cm) afin d'aménager un rez-de-chaussée de plain-pied et d'améliorer les circulations et la fonctionnalité des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs d'agrandir l'extension existante au niveau du garage (en façade avant) et au niveau de la véranda (en façade arrière) ;

Extension arrière

Considérant que l'extension projetée en façade arrière est enclavée entre un mur mitoyen sis au n° 6 et l'extension déjà existante ;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du bien voisin de gauche (n°6) sur une profondeur de 1,44 m ;

Considérant que sa construction nécessite une légère rehausse du mur mitoyen existant d'environ 35 cm sur une profondeur de 1,44 m ; qu'elle n'impactera donc pas significativement l'ensoleillement du bien voisin qui dispose d'une importante terrasse ;

Considérant qu'elle permettra d'ouvrir le salon sur la salle à manger ; que la nouvelle façade arrière sera entièrement vitrée ; que le nouvel espace de vie ainsi créé bénéficiera d'une superficie et d'un éclairage naturel généreux, et d'une habitabilité nettement améliorée ;

Considérant que les dérogations susmentionnées pourraient être acceptées ;

Aménagement d'une terrasse de jardin

Considérant que le jardin du bien présente une forte déclivité vers la chaussée de Boitsfort, ce qui le rend peu praticable et aménageable ; que le bien est par ailleurs bordé d'arbres haute-tige ce qui réduit fortement l'ensoleillement du jardin ;

Considérant que l'actuelle terrasse de jardin est située en contrebas des pièces de vie ; que le projet prévoit de démolir la terrasse existante et d'aménager une terrasse sur pilotis afin d'offrir un espace extérieur de plain-pied avec les pièces de vie ;

Considérant que la terrasse projetée est particulièrement imposante au niveau de la mitoyenneté de gauche sis au n°6 (5 mètres de profondeur sur 4 à 5 mètres de large) ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du bien voisin, telle que représentée dans les plans de la demande, est exagérée et ne correspond pas à la réalité ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur pilotis nécessitera de rehausser le mur mitoyen existant afin d'éviter les vues droites vers le bien voisin (n°6) ;

Considérant qu'il est souhaitable de limiter la profondeur de la terrasse projetée à 4,00 m, ce qui permettrait l'aménagement d'un espace de vie extérieur confortable, tout en limitant la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant qu'il conviendrait de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin (n°6) ;

Extension avant

Considérant que le projet prévoit de reconfigurer l'extension existante afin d'exploiter l'espace situé entre la façade latérale du corps principal et l'angle du garage existant ;
Considérant que cet espace minéralisé est actuellement aménagé en allée de garage et en accès vers le hall de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle façade avant sera implantée en retrait de 1,70 m par rapport à la façade du corps principal et de 3,50 m par rapport à l'alignement ;

Considérant qu'elle sera, au niveau du rez-de-chaussée, recouverte d'un bardage en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'un matériau d'expression contemporaine permettant une intégration sobre et discrète du rez-de-chaussée, qui restera peu visible depuis la rue ;

Agrandissement et reconfiguration des étages

Rehausse partielle d'un étage au niveau de l'extension

Considérant que le premier étage et les combles accueillent actuellement quatre chambres ; que le bien ne dispose ni de sanitaire, ni de salle de bain aux étages ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout (partiel) d'un étage au niveau de l'extension afin d'aménager des salles d'eau au premier étage, et d'améliorer l'habitabilité des chambres ;

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

Considérant que la façade avant de cet étage supplémentaire est située dans la continuité de la façade avant du rez-de-chaussée ; que ses façades latérales et arrière sont en retrait par rapport à celles du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade arrière sera implantée dans l'alignement de celle du bien voisin de gauche (n°6) ;

Considérant que le retrait progressif de la façade latérale permet de limiter l'impact de la rehausse sur le bien voisin de droite ;

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades de la rehausse (briques jaunes, crépi blanc, châssis en bois de teinte gris anthracite, seuils en pierre bleue) s'accordent aux matériaux utilisés au niveau des constructions voisines ;

Considérant que cet impact reste toutefois significatif au niveau de l'angle avant droit de l'extension, sur et à proximité immédiate de la limite mitoyenne de droite (n°10) ;

Considérant que le bien était à l'origine une maison 3 façades ; que les extensions construites en 1953 ont comblé la zone de retrait latéral anciennement existante ;

Considérant que la construction d'un étage supplémentaire atténue d'avantage la typologie « 3 façades » originel du bien et tend à densifier excessivement le front bâti ;

Considérant qu'il est possible de revoir la configuration et la dimension de l'extension latérale sans compromettre le programme du projet ;

Aménagement d'une toiture terrasse

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du premier étage ;

Considérant que le jardin du bien est fortement ombragé dû à la présence d'arbres haute-tige entourant la parcelle ;

Considérant que cette terrasse permettra aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur bien ensoleillé tout au long de l'année ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace extérieur secondaire de 23m² qui n'est pas directement accessible depuis les pièces de vie ;

Considérant que la terrasse sera entourée de surfaces végétalisées afin d'assurer un recul par rapport aux façades et d'éviter de créer des vues plongeantes sur les biens voisins ;

Considérant, cependant, que les végétaux ne constituent pas un brise-vue pérenne ;
Considérant que le bien bénéficie d'un espace d'agrément extérieur au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à l'étage augmente significativement la volumétrie projetée et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores

Considérant au vu de la promiscuité des immeubles voisins que la terrasse telle que projetée est susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il conviendrait de réduire significativement ses dimensions afin, d'une part, de limiter son impact sur la volumétrie du projet (acrotères), et, d'autre part, d'éviter les nuisances engendrées par cet aménagement ;

Considérant, dès lors, qu'il conviendrait donc de revoir la configuration et la dimension de l'extension latérale et de la toiture-terrasse afin de limiter l'impact visuel du projet vu depuis la rue et depuis le bien voisin (n°10), et afin de conserver une certaine lisibilité de l'ensemble repris à l'inventaire (n°2, 4, 6, 8) ;

Considérant que cette reconfiguration doit être appréciée sur base de propositions faites par le demandeur et ne peut faire l'objet de conditions expressément formulées dans le cadre du présent avis ;

Isolation extérieure et rénovation des façades

Corps principal

Considérant que les façades du corps principal sont actuellement recouvertes d'un crépi de teinte gris clair et d'un bardage en bois au niveau du pignon (façade avant) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler ces façades par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation projetée sera recouverte d'un enduit blanc ; que les baies seront encadrées de pierre bleue ; que nouveaux seuils de fenêtre seront également en pierre bleue ;

Considérant que la corniche en PVC blanc sera remplacée par une corniche en bois peint en blanc ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'isolation telle que prévue ne dénaturera pas les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un soubassement en briques jaunes ; qu'il est souhaitable de prévoir un revêtement similaire à celui des maisons voisines (n°2-4-6) afin de maintenir une cohérence d'ensemble ;

Considérant que la largeur de la fenêtre du deuxième étage (mur pignon) est inexacte dans les plans de la demande ; que le projet ne prévoit pas de la modifier ; qu'il convient de lever cette discordance ;

Murs mitoyens

Considérant que l'isolant prévu au niveau des murs mitoyens (façade latérale de l'annexe et façade latérale du corps principal) empiète sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il appartiendra au demandeur d'obtenir une servitude d'empiètement avant la mise en œuvre de l'isolation et de réaliser une finition de la face externe du mur mitoyen en accord avec les propriétaires des biens voisins (n°4-6 et °10) ;

If présent dans la zone de recul

Considérant que l'if situé en zone de recul a fait l'objet d'une demande d'abattage en 2024 (référence : PU/32049-24) ; que le permis autorisant cet abattage a été délivré en date du 20/01/2025 (sous condition de replantation) ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que les toitures plates du premier et deuxième étage seront végétalisées ;

Considérant que le formulaire de demande de permis (annexe 1) indique qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5 m³ sera installée ; qu'il convient de représenter cette citerne sur les plans de la demande ;

Considérant qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ou semi-perméable au niveau de l'allée de garage ;

Considérant que le projet contribue ainsi à la gestion intégrée des eaux pluviales afin de lutter contre les surcharges du réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet, tel que présenté, porte atteinte au bon aménagement des lieux (extension latérale du premier étage et toiture-terrasse) ;

AVIS DÉFAVORABLE

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

La commission encourage le demandeur à revoir le projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis et solliciter une réunion de projet en application de l'art. 188/12 du CoBAT ;

La commission invite les demandeurs soit à retirer leur demande, soit à notifier par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins leur intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'art. 126/1 du CoBAT avant délivrance du refus. »

Demande modifiée

Considérant que le demandeur a notifié, en date du 10/10/2025, son souhait d'introduire des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 22/12/2025 ; que ce dossier a été déclaré complet le 31/12/2025 ;

Considérant que l'objet de la demande modifiée reste inchangé ; que la demande vise à rénover et à agrandir le bien décrit ci-avant, et plus précisément à :

- Agrandir et transformer l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Réaménager la terrasse du jardin ;
- Partiellement rehausser l'annexe d'un étage afin de réaménager les espaces de nuit ;
- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'extension projetée ;
- Améliorer la performance énergétique du bien (isolation des façades par l'extérieur, remplacement des châssis) ;

Considérant que la demande a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126§11 du CoBAT :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction)

Vu que 13 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/01/2026 au 26/01/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact du projet sur les vues et la luminosité des maisons voisines ;
- L'impact de l'extension projetée sur l'équilibre architectural de la rue et de l'ensemble bâti constitué des n°2, 4, 6, 8 ;
- Les potentielles nuisances sonores et les vues intrusives générées par la terrasse projetée sur le toit plat du premier étage ;
- La pérennité des toitures végétalisées ;
- Les dimensions excessives des extensions projetées et des dérogations sollicitées (le demandeur doit démontrer que le respect de la règle n'est pas possible et que la dérogation est indispensable pour la réalisation du projet) ;
- Les lacunes concernant la composition du dossier (note explicative et reportage photographique incomplet) ;
- L'abattage de l'arbre situé en zone de recul (if) ;
- La fermeture d'un couloir de biodiversité et de circulation d'air ;

Considérant que la demande doit également être soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Agrandissement et reconfiguration du rez-de-chaussée

Considérant que le rez-de-chaussée existant est fragmenté en petits espaces peu fonctionnels et peu lumineux ;

Considérant que les annexes construites en 1953 sont vétustes et présentent une différence de niveau avec le garage et les pièces de vie du corps principal ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le sol (40 cm) afin d'aménager un rez-de-chaussée de plain-pied et d'améliorer les circulations et la fonctionnalité des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs d'agrandir l'extension existante au niveau du garage (en façade avant) et au niveau de la véranda (en façade arrière) ;

Extension avant

Considérant que le projet prévoit de reconfigurer l'extension existante afin d'exploiter l'espace situé entre la façade latérale du corps principal et l'angle du garage existant ;

Considérant que cet espace minéralisé est actuellement aménagé en allée de garage et en accès vers le hall de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle façade avant sera implantée en retrait de 1,70 m par rapport à la façade du corps principal et de 3,50 m par rapport à l'alignement ;

Considérant qu'elle sera, au niveau du rez-de-chaussée, recouverte d'un bardage en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'un matériau d'expression contemporaine permettant une intégration sobre et discrète du rez-de-chaussée, qui restera en retrait par rapport au front de bâtisse, ce qui réduit son impact visuel, permet de conserver la lisibilité de l'ensemble repris à l'inventaire (n°2, 4, 6, 8), et limite la densification du front bâti ;

Extension arrière

Considérant que l'extension projetée en façade arrière est enclavée entre un mur mitoyen sis au n° 6 et l'extension déjà existante ;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du bien voisin de gauche (n°6) sur une profondeur de 1,44 m ;
Considérant que sa construction nécessite une légère rehausse du mur mitoyen existant d'environ 35 cm sur une profondeur de 1,44 m ; qu'elle n'impactera donc pas significativement l'ensoleillement du bien voisin qui dispose d'une imposante terrasse ;
Considérant qu'elle permettra d'ouvrir le salon sur la salle à manger ; que la nouvelle façade arrière sera entièrement vitrée ; que le nouvel espace de vie ainsi créé bénéficiera d'une superficie et d'un éclairage naturel généreux, et d'une habitabilité nettement améliorée ;
Considérant que les dérogations susmentionnées sont, dès lors, acceptables ;

Aménagement d'une terrasse de jardin

Considérant que le jardin du bien présente une forte déclivité vers la chaussée de Boitsfort, ce qui le rend peu praticable et aménageable ; que le bien est par ailleurs bordé d'arbres haute-tige ce qui réduit fortement l'ensoleillement du jardin ;
Considérant que l'actuelle terrasse de jardin est située en contrebas des pièces de vie ; que le projet prévoit de démolir la terrasse existante et d'aménager une terrasse sur pilotis afin d'offrir un espace extérieur de plain-pied avec les pièces de vie ;
Considérant que la profondeur de la terrasse projetée a été limitée à 4,00 m, ce qui permettra l'aménagement d'un espace de vie extérieur confortable, tout en limitant la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°6) ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin (n°6) ;

Agrandissement et reconfiguration des étages

Rehausse partielle d'un étage au niveau de l'extension

Considérant que le premier étage et les combles accueillent actuellement quatre chambres ; que le bien ne dispose ni de sanitaire, ni de salle de bain aux étages ;
Considérant que la demande prévoit l'ajout (partiel) d'un étage au niveau de l'extension afin d'aménager des salles d'eau au premier étage, et de permettre l'aménagement de chambres répondant aux normes d'habitabilité ;
Considérant que les aménagements intérieurs projetés sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la façade avant de cet étage supplémentaire est située dans la continuité de la façade avant du rez-de-chaussée ; que ses façades latérales et arrière sont en retrait par rapport à celles du rez-de-chaussée ;
Considérant que la volumétrie de cette extension a été réduite par rapport à la version initiale du projet ;

Considérant que le projet prévoit notamment, à l'étage, un retrait de 1,50 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°10) ;
Considérant que ce retrait vise à limiter l'impact du projet sur l'enclavement du bien voisin ;
Considérant que le bien voisin présente une hauteur et une profondeur significativement plus faible que celles des autres biens de l'alignement ;
Considérant qu'il est implanté à environ 2 mètres de la limite mitoyenne séparative avec le n°8 ;
Considérant qu'il convient de prévoir un retrait similaire au niveau de l'extension projetée au premier étage du projet afin de réellement limiter son impact du le bien voisin ;
Considérant qu'il convient donc d'augmenter le retrait prévu par rapport à la limite mitoyenne de droite de 50 cm ;

Considérant que le retrait progressif de la façade latérale de l'extension du premier étage permet de limiter l'impact de la rehausse sur le bien voisin de droite (n°10) ;

Considérant que les baies prévues au niveau de l'extension projetée sont conformes au code civil ;

Considérant que la façade arrière sera implantée dans l'alignement de celle du bien voisin de gauche (n°6) ;

Considérant que le volume de l'extension projetée au niveau du premier étage est ainsi conforme aux prescriptions du titre 1 du RRU ;

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades de la rehausse (briques jaunes, crépi blanc, châssis en bois de teinte gris anthracite, seuils en pierre bleue) s'accordent aux matériaux utilisés au niveau des constructions voisines ;

Considérant que le bien était à l'origine une maison 3 façades ; que les extensions construites en 1953 ont comblé la zone de retrait latéral anciennement existante ;

Considérant cette zone ne constitue plus une « brèche non-construite » depuis de nombreuses années ;

Considérant que le retrait latéral prévu par le projet permettra, compte tenu des conditions émises par le présent avis, de conserver une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le rapport P/S projeté (*surface plancher hors-sol / surface de la parcelle*) est de 0,72 ; qu'il s'agit d'un ratio habituel pour le tissu urbain dans lequel s'inscrit le projet ;

Considérant que le taux d'emprise de la parcelle, en situation projetée restera par ailleurs manifestement inférieur à celui de la majorité des parcelles voisines, notamment à celui des parcelles constituant l'îlot compris entre l'avenue des Longicornes et l'avenue des Coccinelles ;

Considérant que la densification induite par le projet est raisonnable ;

Aménagement d'une toiture terrasse

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du premier étage ;

Considérant que le jardin du bien est fortement ombragé dû à la présence d'arbres haute-tige entourant la parcelle ;

Considérant que cette terrasse permettra aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé tout au long de l'année ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace extérieur secondaire qui n'est pas directement accessible depuis les pièces de vie ;

Considérant que la terrasse sera entourée de surfaces végétalisées afin d'assurer un recul par rapport aux façades et d'éviter de créer des vues plongeantes sur les biens voisins ;

Considérant que la surface de cette terrasse (14 m²) a été significativement réduite par rapport à la demande initiale (23 m²) afin de l'éloigner des limites mitoyennes, d'éviter les potentielles vues intrusives sur les biens voisins, et de réduire le risque de nuisances sonores au vu des usages que sa dimension permet ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir une couverture végétalisée pérenne afin de s'assurer de son maintien ;

Considérant que la hauteur des acrotères a été limitée à la hauteur nécessaire pour la pose d'une couverture végétalisée intensive ;

Considérant que les acrotères seront surmontés d'une ligne de vie visuellement légère ;

Considérant qu'il conviendra d'également prévoir des gardes corps afin de limiter l'accès à la toiture végétalisée ;

Considérant qu'il convient de proscrire les gardes corps en verre afin d'éviter les collisions d'oiseaux ;

Considérant que la ligne de vie des garde-corps n'apparaissent que sur les coupes ; qu'il convient de les représenter clairement, de manière détaillée, sur les plans et élévation de la demande ;

Isolation extérieure et rénovation des façades

Corps principal

Considérant que les façades du corps principal sont actuellement recouvertes d'un crépi de teinte gris clair et d'un bardage en bois au niveau du pignon (façade avant) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler ces façades par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation projetée sera recouverte d'un enduit blanc ; que les baies seront encadrées de pierre bleue ; que les nouveaux seuils de fenêtre et le soubassement du corps principal seront également en pierre bleue ;

Considérant que la corniche en PVC blanc sera remplacée par une corniche en bois peint en blanc ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'isolation telle que prévue ne dénaturera pas les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire ;

Considérant que la fenêtre du deuxième étage (mur pignon) apparaît comme élargie dans les plans de la situation existante et projetée ;

Considérant que la largeur réelle de la fenêtre du deuxième étage, plus étroite que celle de l'étage inférieur, permet de hiérarchiser les baies de bas (rez-de-chaussée) en haut (étage sous comble) ;

Considérant qu'il convient de lever cette discordance et de conserver la largeur de la fenêtre existante ;

If présent dans la zone de recul

Considérant que l'if situé en zone de recul a fait l'objet d'une demande d'abattage en 2024 (référence : PU/32049-24) ; que le permis autorisant cet abattage a été délivré en date du 20/01/2025 (sous condition de replantation) ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que les toitures plates du premier et deuxième étage seront végétalisées ;

Considérant que les plans et le formulaire de demande de permis (annexe 1) indiquent qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5 m³ sera installée ;

Considérant que l'allée de garage sera revêtue d'un revêtement perméable ;

Considérant que le projet contribue ainsi à la gestion intégrée des eaux pluviales afin de lutter contre les surcharges du réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Au niveau de l'extension du premier étage :
 - Augmenter le retrait latéral par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°10) de 50 centimètres ;

- Au niveau de la toiture-terrasse du deuxième étage :
 - Prévoir une couverture végétalisée intensive pérenne (pas de bacs amovibles – légèrer et représenter clairement la composition de la couverture végétalisée sur la coupe – modifier la légende de la vue en plan)
 - Représenter clairement la ligne de vie et les garde-corps de la toiture-terrasse au niveau des plans, des élévations et des coupes de la situation projetée ;
 - Ne pas installer de garde-corps en verre ;
- Corriger la largeur de la baie du deuxième étage en situations existante et projetée (conserver la largeur inchangée par rapport à la situation réelle) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin (n°6) dans les 3 mois suivants la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4 du titre 1) et la hauteur (article 6 du titre 1) de l'extension arrière sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

2. Avenue de la Tenderie, 21

Objet de la demande :

étendre une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (19/08/2024) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades construite en 1924, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toitures à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. Le remplacement de la véranda à l'arrière du bien par une nouvelle extension,
2. L'isolation de la toiture, de la façade arrière et des deux façades latérales,
3. Le remplacement des châssis des façades Nord et Est,
4. La création d'un auvent en façade à rue ;
5. La gestion des eaux de pluie

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS, et pour immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation présente actuellement un corps principal, avec à l'arrière, une véranda au rez-de-chaussée et une lucarne sur les deux niveaux supérieurs ; qu'elle se compose :

- Au sous-sol : de trois caves,
- Au rez-de-chaussée : sur la rue, du salon, de la salle à manger, d'un bureau, et à l'arrière, de la cuisine, d'une buanderie, d'une toilette et de la véranda,
- A l'étage : de deux chambres en façade à rue, l'une avec salle de bain attenante, l'autre avec salle de douche, et d'un bureau en façade arrière,
- Dans les combles : de deux chambres supplémentaires, d'une douche et d'une toilette, d'un petit balcon sur le jardin ;

Considérant que les façades du volume principal présentent un cimentage de ton rouge en façade à rue, une brique de ton rouge pour les façades Nord et Est, un crépi du même ton en pignon Sud, des menuiseries en bois de ton vert, une toiture en tuile de ton orangé ; que la lucarne arrière est en zinc de ton gris foncé et châssis aluminium du même ton, la véranda en bois de ton vert ;

1. Le remplacement de la véranda par une nouvelle extension :

Considérant que la véranda existante est démolie ;

Considérant qu'elle est remplacée par une extension d'un niveau se développant sur 5,80 m de profondeur et 7,46 m de largeur, pour une hauteur de 3,12 m ; qu'elle se positionne, par rapport aux axes mitoyens avec les deux biens voisins, à plus de 3 m à gauche et à plus de 2 m à droite ;

Considérant qu'elle est conforme au RRU ;

Considérant qu'elle permet d'aménager une cuisine et une salle à manger dans un même espace ouvert d'une superficie de 37 m² et d'augmenter la surface du bureau dans le corps principal de l'habitation ;

Considérant qu'elle est réalisée avec un bardage vertical et un couronnement de la toiture plate en zinc de ton gris foncé, et des châssis en aluminium du même ton ;

Considérant que ces matériaux et teintes sont identiques à la lucarne existante et participent ainsi à l'intégration de l'extension à l'ensemble de l'habitation ;

Considérant que l'angle Nord-Est de cette extension est largement ouvert sur l'extérieur par des baies de 2,77 m de hauteur sur 11 ml permettant un abondant apport d'éclairage naturel supplémentaire et un fort lien visuel sur le jardin ;

Considérant qu'une terrasse d'une superficie de 45 m² se développe autour de cet angle vitré ; qu'elle sera constituée soit d'un revêtement sur plots (avec un coffre drainant sous les plots), soit d'un revêtement perméable ;

Considérant que la toiture plate non accessible est dotée d'un puits de lumière zénithal central ; que le solde restant est végétalisé ;

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

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

2. L'isolation de la toiture, de la façade arrière et des deux façades latérales :

Considérant que ces actes et travaux sont conformes au titre I du RRU ;

Considérant de plus qu'ils améliorent les conditions de confort thermique du logement ; que la demande répond ainsi aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Toiture :

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur, pour une rehausse totale de 15 cm ;

Considérant que la couverture est en tuile de ton orangé à l'identique de l'existant ;

Façades :

Considérant qu'elles sont isolées par l'extérieur avec un complexe isolant + crépi d'une épaisseur de 16 cm ; que ce revêtement est d'un ton brun rouge identique à la teinte du cimentage de la façade à rue ;

Façade Est :

Considérant que la façade Est n'est pas visible depuis l'espace public ; que son isolation est dès lors dispensée de permis conformément à l'article 21/1 3° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;

Façade Nord :

Considérant que cette façade latérale, visible depuis l'espace public, présente, comme la façade à rue du bien, des linteaux en pierre blanche et appareillage de brique au niveau des deux baies existantes ; que ces linteaux disparaissent avec l'isolation extérieure de cette façade ;

Considérant cependant qu'ils participent à l'esthétique architecturale du bien ; que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de la construction ;

Considérant de plus l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de les reproduire ;

Pignon Sud :

Considérant que la façade Sud se situe en limite de propriété avec le n°19 de l'Avenue de la Tenderie ;

Considérant qu'elle est également isolée par l'extérieur avec le même procédé et la même finition ; qu'elle empiète de ce fait de 16 cm sur la parcelle voisine ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le pignon contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ; que cette surépaisseur de la façade est minime ;

Considérant de plus que le propriétaire voisin a donné son accord pour la réalisation de ces travaux (cf. annexe II signée pour accord) ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'établir une convention de servitude d'empiètement, signée par les deux propriétaires concernés ;

3. Le remplacement de châssis :

Considérant que l'ensemble des châssis des façades Nord et Est est remplacé par des châssis en aluminium de ton gris anthracite respectant les dimensions, divisions (y compris les petits-bois), et parties ouvrantes et dormantes des châssis actuels ;

Considérant que ces actes et travaux sont dispensés de permis conformément à l'article 21.7° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;

Considérant par ailleurs que ces nouvelles menuiseries présentent une meilleure performance en termes d'isolation thermique ; que le modèle choisi présente un double vitrage et une coupure thermique de haute performance ;
Considérant que ces travaux participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable par une isolation performante de l'enveloppe ;

4. La création d'un auvent en façade à rue :

Considérant que la seule intervention en façade à rue consiste en l'installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée de l'habitation, d'1,30 m de largeur, 0,80 m de profondeur et 0,50 m de hauteur ;

Considérant qu'il est réalisé en fer forgé et verre, dans un style ancien s'harmonisant parfaitement avec le style architectural des années trente de cette façade ;

5. La gestion des eaux de pluie :

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 l'augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle de 167.72m² à 224.61m² (voir annexe 1 de la demande de permis) ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales (citerne) pour compenser l'imperméabilisation n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

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

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux, par les matériaux et les teintes choisis en façades et en toiture, et compte tenu des observations ci-dessus, proposent une rénovation respectueuse de l'esthétique architecturale d'origine du bien, tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

Considérant dès lors que l'avis consultatif de la Commission Royale des Monuments et Sites n'est pas requis ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) signé avec la mention « pour accord » ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Reproduire les linteaux existants des deux baies de la façade Nord de l'habitation ;
- Etablir, avec le propriétaire concerné, une convention de servitude d'empiètement relative au débord de l'isolation du pignon Sud du bien du côté du n°19 de l'avenue de la Tenderie ;
- Placer une citerne de récupération et tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout, l'exutoire des dispositifs stockants devant être dirigé en priorité vers un système d'infiltration végétale et paysager ;
- Préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'habitation dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ; Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

3. Rue Philippe Dewolfs, 6

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale : régulariser l'extension de la cuisine au bel-étage et la teinte des châssis en façade à rue, isoler la façade arrière, modifier l'aménagement intérieur, créer une toiture verte sur la toiture de l'atelier en fond de parcelle

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;
Vu que le bien est à moins de 20 m et situé dans la zone légale de protection du bien classé « le Parc du Jagersveld » (AGRBC du 24/04/1997) ;
Vu la situation du bien dans la zone d'incidence (60 m) du site Natura 2000 du Parc du Jagersveld ;
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début des années 1930, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + bel étage + étage + combles aménagés sous toiture à deux versants avec brisis à l'avant et, à l'arrière du bien, un volume d'un niveau en fond de jardin ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'immeuble et de régulariser certains travaux effectués sans autorisations ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation simplifiée de l'extension de la cuisine à l'arrière du bien,
- La régularisation de la teinte des châssis en façade à rue,
- L'isolation de la façade arrière,
- La modification de l'aménagement intérieur,
- La régularisation simplifiée de la construction du volume en fond de parcelle,
- Son aménagement en atelier accessoire au logement, avec une toiture verte,
- Le réaménagement de la zone de cours et jardins,

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

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol : de caves et de la chaufferie,
- Au rez-de-chaussée : d'un porche traversant vers le jardin avec la porte d'entrée du logement, d'un garage sur rue et d'un bureau à l'arrière du bien,
- Au bel étage : des pièces de vie principale, salon, salle à manger et cuisine,
- Au premier étage : de trois chambres et d'une salle de bain,
- Dans les combles aménagés : de deux mansardes et d'un grenier,
- Et d'un ancien garage en fond de jardin ;

1. La régularisation simplifiée de l'extension de la cuisine à l'arrière du bien :

Considérant qu'une extension de la cuisine a été réalisée sans permis d'urbanisme au niveau du bel étage, à l'arrière du bien ;

Considérant que cette extension se développe sur une profondeur d'1 m et une largeur de 3,25 m ;

Considérant qu'elle est construite, à droite, contre le mur mitoyen du n°7 de la rue Philippe Dewolfs et à gauche, à une distance de 3,20 m par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°6 ;

Considérant qu'elle ne génère aucune vue intrusive sur les biens voisins ;

Considérant que sa construction avant le 1^{er} janvier 2000 est attestée par les photographies aériennes datées de 1996 jointes à la présente demande ;

Considérant de ce fait que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;

Considérant que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

2. La régularisation de la teinte des châssis en façade à rue :

Considérant que l'ensemble des châssis et portes du bien est en bois de ton bleu foncé ; que cette modification effectuée sans autorisation date au moins de 1994, tel que le montre une photographie jointe au dossier ;

Considérant que la situation de droit du bien établie par le permis d'urbanisme PU 8.349 octroyé le 28.10.1932 fait état de menuiseries en bois de ton brun foncé ;

Considérant que les dimensions, divisions et parties ouvrantes et dormantes des châssis actuels et des portes sont identiques à la situation de droit ; que seule leur teinte a été modifiée ;

Considérant que celle-ci tranche avantageusement sur le ton clair de l'enduit et la brique de ton rouge de la façade ;
Considérant dès lors que la régularisation de la teinte bleu foncé de ces menuiseries est acceptable ;

3. L'isolation de la façade arrière :

Considérant que cette isolation se compose d'un complexe isolant + crépi de ton beige d'une épaisseur totale de 14 cm ; que l'ensemble des menuiseries de cette façade, remplacé en 2021, est en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces actes et travaux sont conformes au titre I du RRU ;

Considérant qu'ils sont dispensés de permis conformément à l'article 21/1 3° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;

Considérant de plus qu'ils améliorent les conditions de confort thermique du logement ; que la demande répond ainsi aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

4. La modification de l'aménagement intérieur :

Considérant que cet aménagement consiste principalement :

- Au bel étage : à ouvrir cuisine et salle à manger,
- Au premier étage : à aménager une grande chambre en façade à rue, une toilette, une salle de bain et un bureau en façade arrière,
- Dans les combles : à créer deux chambres sur la rue, une toilette, une troisième chambre et une deuxième salle de bain à l'arrière ;

Considérant que l'ensemble des espaces intérieurs de l'habitation est conforme au RRU, en termes de normes de superficie, de hauteur sous-plafond et de superficie nette éclairante, à l'exception des deux chambres aménagées côté rue au dernier niveau, dont l'éclairage naturel déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que leur superficie nette éclairante est d'1,66 m² pour 2,50 m² demandés ;

Considérant qu'il s'agit d'espaces de nuit, et non de pièces de séjour ;

Considérant par ailleurs que chacune de ces deux chambres, situées dans le brisis de la toiture sur rue, est éclairée par une lucarne de dimensions réduites dont les proportions s'inscrivent harmonieusement dans la toiture ; que la modification de ces lucarnes dans le but d'accroître la surface vitrée de ces espaces serait préjudiciable à l'esthétique architecturale de la façade à rue du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est acceptable ;

5. La régularisation simplifiée de la construction du volume en fond de parcelle, son aménagement en atelier, avec une toiture verte :

Considérant que la situation de droit du bien ne fait pas état d'un édifice en fond de parcelle ;
Considérant cependant que celui-ci apparaît sur des photographies aériennes datant de 1996 ; qu'il a été construit avant le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant dès lors qu'il répond lui aussi aux conditions nécessaires pour faire l'objet d'une régularisation simplifiée telle que proposée plus haut pour l'extension de la cuisine ;

Considérant, au vu des photographies fournies par le demandeur, qu'il s'agit d'un ancien garage avec deux emplacements de stationnement dont seule la maçonnerie subsiste actuellement ;

Considérant que le projet est de le réaménager en un atelier d'une superficie totale d'environ 30 m² ;

Considérant qu'il est accessoire au logement et accueillera des activités telles que bricolage, céramique ou autres occupations dont l'exercice n'est pas susceptible de générer de nuisances sonores pour le voisinage immédiat ;

Considérant qu'à l'exception des deux anciennes portes de garage transformées en portes à doubles vantaux, la maçonnerie du volume existant n'est pas modifiée ;

Considérant que la façade est mise en peinture de ton blanc et les menuiseries prévues en PVC du même ton ;

Considérant que sa toiture d'une superficie de 34,60 m² sera végétalisée ;

Considérant que sa conception est conforme au titre I du RRU ; que sa réalisation est dès lors dispensée de permis conformément à l'article 21/1 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit « de minime importance » ;

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

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

6. La zone de cours et jardins :

Considérant que la zone de cours et jardins est actuellement revêtue sur la moitié de sa superficie de dalles de béton ; que le solde restant est végétalisé en pleine terre plantée ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un chemin en pas japonais et d'une terrasse d'1,65 m de profondeur se développant sur toute la largeur de l'atelier ; que l'ensemble est réalisé en dalles de pierres bleues, comme précisé par l'architecte par email ;

Considérant que le solde restant, d'une superficie de 34 m², sera constitué de pleine terre plantée d'espèces végétales indigènes ; que cet aménagement contribue ainsi, avec la toiture végétalisée de l'atelier, à une amélioration de la gestion des eaux de pluie sur la parcelle telle qu'encouragée par le Plan de Gestion de l'Eau de la Région de Bruxelles - Capitale ;

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

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

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

Considérant que le projet n'a aucune incidence sur le site Natura 2000 du parc du Jagersveld ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'atelier dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Choisir parmi les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) par Bruxelles Environnement les essences des différentes plantations prévues en zone de cours et jardins ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2 m pour les hautes tiges et 0,50 m pour les basses tiges ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les plantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante des deux chambres créées au premier étage en façade à rue est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

4. Rue Théophile Vander Elst, 161

Objet de la demande :

régulariser divers actes et travaux de construction/transformation (annexes et modification d'aspect des façades) et d'aménagement des abords (piscine et terrasses) réalisés sans permis

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1919 et 1930, de gabarit *rez + toiture à deux niveaux et à multiples versants* ;

Considérant que l'habitation a été agrandie suite à l'obtention d'un permis en 1918 et en 1929 ; que le garage a été construit en 1923 et agrandi en 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser divers actes et travaux de construction/transformation (annexes et modification d'aspect des façades) et d'aménagement des abords (piscine et terrasses) réalisés sans permis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La construction d'une piscine de 29 m² à l'arrière de la maison en 2004 ;
- La réalisation d'une terrasse en bois exotique de 53 m² autour de la piscine ;
- La création d'une terrasse semi-perméable en klinkers côté Nord (vers l'accès carrossable aux n^{os} 40 de l'avenue des Bouleaux, mitoyen au n^o 157-159 de la rue Vander Elst) ;
- L'installation d'un abri de jardin en bois côté Nord ;
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée pour l'installation d'un sas d'entrée et d'un WC destiné à la patientèle du cabinet médical existant ;
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur avec bardage, sur la façade Nord de l'habitation ;
- La substitution d'une verrière par une toiture plate isolée au-dessus du salon et du remplacement des menuiseries par des châssis en PVC blanc et une porte coulissante en bois donnant sur la piscine ;
- La modification de la porte d'entrée du vestiaire en une double porte en PVC blanc ;
- La modification des baies de la cuisine ;
- La modification de la porte-fenêtre de la chambre 2 en châssis en PVC blanc ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 29/12/2025 au 26/01/2026 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

Considérant que la piscine extérieure d'une superficie de 29 m² est enterrée ; qu'elle présente une profondeur de 1,50 m ;

Considérant qu'elle a été réalisée en 2004, soit il y a plus de 20 ans, à 'arrière de l'habitation et de la parcelle voisine de gauche (n° 2 avenue du Cerf-Volant) ;

Considérant qu'elle est implantée à proximité des deux garages de l'habitation et à plus de 12 m des constructions voisines ;

Considérant que la terrasse réalisée autour de la piscine, d'une superficie de 53 m², reste perméable ; qu'elle permet de circuler confortablement autour de la piscine et de disposer d'un espace de détente familial en adéquation avec l'habitation unifamiliale existante à 4 chambres ;

Considérant que la piscine est chauffée par une pompe à chaleur dont le niveau de pression acoustique est limité à 33,8 dB à 10 m ; que cet élément technique est positionné contre le mur du garage 2 ;

Considérant que le système de filtration est installé dans le garage 1 ;

Considérant que ces installations techniques n'ont fait l'objet d'aucune plainte à ce jour ;

Considérant que la terrasse à régulariser côté Nord est en klinkers, semi-perméable ; qu'elle occupe la totalité de l'angle Nord de la parcelle ;

Considérant qu'au vu de la présence de grands arbres à l'Est de la parcelle, entre l'alignement et le front de bâtisse, l'angle aménagé en terrasse ne bénéficie que de peu d'enseulement direct ;

Considérant que cette terrasse est directement accessible depuis la cuisine du logement ; qu'elle constitue dès lors un espace de séjour extérieur pour les occupants de la parcelle ;

Considérant que l'ancien abri de jardin initialement situé dans l'emprise de la piscine à régulariser a été déplacé dans l'angle Nord de la parcelle, en face arrière de l'annexe médicale ;

Considérant que cet abri de jardin, d'une superficie de 13,5 m², projection de toiture comprise, permet le rangement du matériel de jardin ;

Considérant qu'il est constitué de bois, ouvert sur 3 côtés et muni d'une toiture à deux versants ;

Considérant qu'au vu de sa superficie, son déplacement était soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme avec l'intervention obligatoire d'un architecte ;

Considérant que cet abri n'est pas visible depuis l'espace public au vu de l'abondante végétalisation existantes à l'Est et au Nord-Est de la parcelle ;

Considérant que son esthétique correspond à celle d'un abri de jardin ; qu'il s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'habitation et de la parcelle ;

Considérant que l'extension réalisée à l'arrière de la maison a permis la création d'un sas d'entrée et de sanitaires à destination de la patientèle du cabinet médical existant ;

Considérant que la superficie de l'agrandissement se limite à un peu plus de 4 m² ; qu'il s'inscrit dans le prolongement de la toiture existante ;

Considérant dès lors que cette extension participant au confort de la patientèle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'isolation thermique réalisée en façade Nord participe à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'isolation a été recouverte de lattes de bardage en ciment gris à joints ;

Considérant que les façades 2 et 4 sont uniquement visibles depuis la terrasse en klinkers ;

Considérant que la façade avant présente des briques peintes en blanc avec colombages peints en gris ; dès lors que la teinte du bardage s'intègre discrètement aux caractéristiques esthétiques du bien ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue ajouté s'intègre discrètement à l'aspect architectural de la construction ;

Considérant que l'ancienne verrière du salon, en mauvais état et peu isolée, a été démontée pour être remplacée par une toiture plate en bois, comportant une isolation renforcée et une étanchéité assurée par une membrane en bitume ;

Considérant que cette intervention a permis de rendre la pièce habitable toute l'année en supprimant les déperditions thermiques ;

Considérant que les anciens châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc pour les fenêtres standards et par une baie vitrée coulissante en bois donnant sur la piscine ;

Considérant que les travaux à régulariser ont participé à l'amélioration du confort thermique du logement ;

Considérant que l'ancienne porte simple du vestiaire, associée à une allège partielle, a été supprimée au profit d'une double porte en PVC blanc ;

Considérant que la nouvelle porte permet un accès à l'extérieur plus aisé ;

Considérant qu'il s'agit de l'entrée du logement, donnant en outre accès à la terrasse en bois et à la piscine de l'habitation ;

Considérant que, dans le cadre du réaménagement de la cuisine, les baies situées sur les façades 2 et 4 ont été modifiées ;

Considérant que la porte de la cuisine en façade 2 a été condamnée ; que la baie attenante a été agrandie pour laisser entrer plus de lumière naturelle ;

Considérant également que l'allège de la fenêtre en façade 4 a été démolie pour créer un accès direct à la terrasse en klinkers, facilitant en outre la communication entre la cuisine et l'extérieur ;

Considérant que ces modifications ont participé à l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace de vie et de sa liaison avec la terrasse ;

Considérant que l'ancienne porte-fenêtre de la chambre 2 a été remplacée par un châssis en PVC blanc ;

Considérant que la partie inférieure du châssis plein a été recouverte par le bardage ciment gris, assurant une continuité esthétique avec les travaux d'isolation réalisés en façade ;

Considérant que les travaux réalisés à l'enveloppe du bâtiment ont permis d'améliorer sa performance énergétique ; qu'ils datent d'avant le 1/07/2008, soit d'avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant toutefois que les travaux réalisés modifient l'esthétique du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le remplacement des châssis en bois par du PVC blanc est de nature à appauvrir les qualités architecturales du bien repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

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

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

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

Considérant que la superficie de la parcelle atteint pratiquement 1.600 m² ;

Considérant que l'emprise au sol des diverses constructions et terrasses reste inférieure à 600 m², soit à moins de 37,5 % ;

Considérant toutefois que les valeurs renseignées aux cadres VI (caractéristiques du projet) et VII (superficies de plancher) de l'annexe I sont manifestement erronées (taux d'emprise et d'imperméabilité de plus de 100 %, superficie de la parcelle de moins de 200 m², superficies de plancher différentes selon le cadre, etc.) ; qu'il y a lieu de revoir les caractéristiques de la demande et de fournir des données reflétant la réalité ;

Considérant en outre qu'aucun architecte n'est renseigné dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ; que l'extension de l'habitation était soumise à l'intervention obligatoire d'un architecte ; qu'il y a dès lors lieu de fournir les coordonnées de l'auteur des plans ;

Considérant par conséquent que les travaux à régulariser ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Fournir un formulaire de demande de permis d'urbanisme corrigé et complété (cadres VI : caractéristiques du projet, VII : superficies de plancher et XII identité et déclaration de l'architecte) ;
- Respecter les dispositions de l'arrêté du Gouvernement du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois peint en blanc ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

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

5. Avenue Calypso, 16

Objet de la demande :

régulariser la véranda, construire une terrasse et un escalier d'accès au jardin, réorganiser les aménagements intérieurs, isoler la toiture et les lucarnes par l'extérieur

Motif de la CC :

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol, dénommé PPAS Zone 7 « WIENER » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale bel étage sur garage +1+ toiture à versants construite en 1962 ;

Considérant que la demande consiste à régulariser la construction d'une véranda, remplacer la terrasse et l'escalier d'accès au jardin, réorganiser les espaces intérieurs, isoler la toiture et les lucarnes par l'extérieur, et remplacer les châssis et la porte de garage ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en matière de volume en ce qui concerne la largeur de lucarne et le dépassement du rapport plancher sol dont la limite est fixée à 0,70 ;

Considérant que la demande déroge au RRU art.6 du titre I en ce qui concerne la hauteur du faîte, dépassant la hauteur des faîtes de toiture voisins et en ce qui concerne la largeur des lucarnes dépassant les 2/3 de la largeur de la façade ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS et au RRU (art.6 du titre I) en matière de volume des constructions ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/01/2026 au 02/02/2026 ;

Considérant que la véranda existante a été ajoutée pour abriter une cour anglaise et constituer un complément couvert et lumineux aux espaces de rangement et buanderie du niveau 0 ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un local habitable ;

Considérant que la terrasse et l'escalier actuels en bois, ajoutée au-dessus de la véranda seront remplacés par une terrasse et escaliers en caillebotis métallique,

Considérant que la terrasse sera légèrement étendue, s'alignant sur la profondeur de la construction voisine n°18 ;

Considérant que celle-ci permet d'assurer la relation directe entre le séjour et le jardin situé +/- 1m60 plus bas tout en maintenant l'éclairage naturel du niveau inférieur apporté par la véranda

Considérant que l'escalier projeté se situe au-delà de la profondeur de construction du n°18

Considérant que le niveau du jardin voisin est supérieur de +/-1m20, que cette différence de niveau est soutenue par des éléments en béton placés en limite de propriété et qu'une haie a été plantée en mitoyenneté servant d'écran entre les jardins ;

Considérant que l'absence de brise vue entre l'escalier menant au jardin situé au-delà de la profondeur de la maison voisine a fait l'objet d'un accord de voisinage ;

Considérant que le rapport plancher/sol (P/S) existant de droit est de 1.32 et dépasse déjà largement le maximum de 0.7 prescrit par le PPAS ;

Considérant que le l'augmentation du taux d'emprise des constructions porte le rapport plancher/sol à 1.40 sans pour autant modifier le taux d'imperméabilisation de la parcelle et n'a pas de conséquence sur la volumétrie globale de la construction ;

Considérant que l'implantation de la véranda et de l'escalier respecte les dispositions du RRU en matière d'implantation et de volume ;

Considérant que les aménagements intérieurs consistent principalement à agrandir la superficie des chambres en supprimant et déplaçant des cloisons ;

Considérant que la chambre aménagée en toiture ne présente pas une hauteur sous plafond moyenne de 2m30 sur la moitié de sa superficie et déroge au RRU ;

Considérant en effet que la hauteur sous plafond sous les lucarnes n'est que de 2m16 ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante dûment autorisée et que les chambres existantes présentent déjà cette dérogation ;

Considérant que la chambre qui résulte de la réunion des 2 chambres existantes présente une surface habitable largement supérieure au minimum requis et que ce local peut être considéré comme habitable ;

Considérant que les dimensions des lucarnes existantes ne respectent déjà pas la distance minimum de 1m par rapport à l'axe mitoyen prescrite par le PPAS et que la construction de ces lucarnes dans les années 1980 est antérieure à l'adoption du PPAS ;

Considérant que la hauteur de faîte et les surlargeurs projetées des lucarnes sont inhérentes à l'isolation l'enveloppe de toiture par l'extérieur ;

Considérant que cette surépaisseur donne du corps aux lucarnes existantes dont les parois extérieures s'alignent sur les encadrements de fenêtre des niveaux inférieurs ;

Considérant que les finitions extérieures des lucarnes seront en zinc de ton rouge brique dans le but de s'harmoniser avec la brique de façade et la toiture en tuiles rouges ;

Considérant que cette isolation rencontre les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des constructions ;

Considérant que la demande s'accompagne de l'isolation de la façade arrière, du remplacement des châssis et du placement de panneaux photovoltaïque ;

Considérant que les châssis actuels de la façade avant sont en aluminium laqué blanc et qu'ils seront remplacés par des châssis en bois peints en blanc avec maintien des petits bois ;

Considérant que les châssis de la lucarne ne sont pas remplacés, que ceux-ci sont en en PVC blanc ;

Considérant que la porte de garage actuelle basculante en aluminium et pvc sera remplacée par une porte sectionnelle en aluminium laqué blanc ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant sont respectueuses de l'aspect existant et des caractéristiques urbanistique du quartier ;

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

Considérant par conséquent que les dérogations sollicitées sont mineures par rapport à la situation existante de droit et ne sont pas de nature à porter préjudice aux données essentielles du PPAS et du RRU qui visent la préservation et l'amélioration de la qualité de l'habitat ;

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

AVIS FAVORABLE sous RESERVES de :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS et du RRU en ce qui concerne le P/S, les dimensions des lucarnes, la hauteur du faîte de toiture (art. 6 du Titre I) et la hauteur sous plafond des locaux habitable sous comble (art.4 du Titre II) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

6. Rue Gratès, 55

Objet de la demande :

transformer le garage avec abaissement du niveau de la toiture terrasse de +/-1m10, agrandir certaines baies de fenêtre et isoler les façades et/ou pignons latéraux et arrière

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un ancien immeuble mixte d'habitation et de petite entreprise construit entre 1919 et 1935, aujourd'hui entièrement affecté à l'usage unifamilial, ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU/29376-13) visant sa complète rénovation en 2013, et de permis modificatifs en 2015 et 2022 (PU/31274-21)

Considérant que le permis d'urbanisme (PU/31274-21) n'a pas encore pu être mis en œuvre en raison d'une requête en annulation déposée devant le conseil d'état dont le traitement est toujours en cours ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble sans jardin occupant toute la profondeur de la parcelle qui se compose d'un corps de bâtisse R+2+T et d'une annexe latérale comprenant 2 emplacements de stationnement et dont la toiture est aménagée en terrasse ;

Considérant que la demande actuelle consiste à transformer l'annexe latérale agrandir certaines baies de fenêtre et isoler les façades et/ou pignons latéraux et arrière,

Considérant que les objectifs sont d'aménager des espaces extérieurs agréables sans vis à vis, d'améliorer les circulations entre ceux-ci et les différents niveaux de séjour, d'augmenter l'éclairage naturel du living du rez-de-chaussée et de réaliser un sas d'entrée ;

Considérant que ceci se traduit par :

- L'abaissement de +/-1m10 du niveau de la toiture du garage sur laquelle est aménagée la terrasse
- Le maintien de la hauteur du mur latéral de l'annexe faisant face aux façades arrières des maisons de la rue de la Malle-poste à la hauteur actuelle
- La réduction de la hauteur du mur arrière longeant le jardin du n°12 rue de la Malle-poste à la même hauteur que le mur latéral
- a suppression d'un des deux emplacements de garage pour réaliser une entrée séparée avec vestiaire
- la suppression d'une partie de la toiture de l'annexe pour réaliser un patio à l'arrière du rez-de-chaussée comprenant un escalier extérieur hélicoïdal rejoignant la terrasse de l'étage
- réaliser une verrière sur 2 niveaux dans le mur de façade latéral du corps de bâtisse donnant sur le patio pour éclairer l'arrière du rez-de-chaussée
- isoler les murs arrière et latéraux par l'extérieur

Vu le formulaire annexe II envoyé aux propriétaires des bien contigus sis rue de la Malle-poste 12 et rue Gratès 57 avertissant du projet et de l'intention de placer une isolation extérieure sur les murs séparatifs surplombant leur bien ;

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

Considérant que 2 lettres d'observations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/01/2026 au 26/01/2026 ;

Considérant que ces observations portent principalement sur :

- la réticence au placement de l'isolation extérieure sur le mur arrière contigu avec le n°12 de la rue de la Malle-poste en raison de la réduction de la largeur du jardin et des risques de dégradation de celui-ci lors des travaux ;
- la demande de respecter une hauteur de végétation supérieure à la hauteur du mur brise-vue faisant face aux habitations de la rue de la Malle-poste ;

Considérant que les isolations projetées constituent des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, et que, en matière de mitoyenneté, il y a lieu de se référer au code civil et de trouver des accords avec les voisins concernés ;

Considérant que la hauteur du mur entourant la terrasse projetée, atteignant 1m80 par rapport au niveau de la terrasse, est conforme au code civil en matière de vues

Considérant que la suppression d'un emplacement de stationnement au sein de la construction ne nécessite plus d'accès carrossable à la zone de recul à cet endroit :

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un aménagement paysagé délimitant cet espace (bacs de plantations, clôtures et portillon ajourés ...) empêchant l'accès de cette zone pour le stationnement de véhicules ;

Considérant que le projet respecte le caractère architectural particulier de l'habitation

Considérant que les aménagements proposés améliorent à la fois les conditions d'habitabilité et de confort du logement et les qualités résidentielles du voisinage en supprimant des sources de vues intrusives sur le voisinage ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Réaliser un aménagement paysagé devant la nouvelle entrée empêchant l'accès à la zone de recul pour le stationnement de véhicules (ex : bacs de plantations, clôtures et portillon ajourés ...)

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

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

7. Square de l'Arbalète, 11

Objet de la demande :

régulariser des travaux modifiant l'agrandissement autorisé par le PU/29549 (30/09/2014)

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale 3 façades, construite en 1931 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser des travaux exécutés en cours de chantier de mise en œuvre du permis d'urbanisme PU/29549-14, délivré le 30/09/2014 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- De l'aménagement de la zone de recul ;
- De la non-réalisation de la loggia/terrasse prévue en façade avant ;
- Du maintien de la petite baie de la cuisine du côté de la façade avant ;
- De la non-réalisation de la nouvelle baie et du hall d'entrée prévus en façade latérale ;
- Du réaménagement de la terrasse arrière ;
- Du remplacement de la porte de garage ;
- Du placement d'un portillon en zone de retrait latéral ;
- Du réaménagement de certains espaces intérieurs ;

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

Considérant que l'aménagement de la surface plantée en pleine terre de la zone de recul a été modifiée ;

Considérant que l'aménagement initialement prévu comprend une pente bordée d'un muret arrondi d'une hauteur comprise entre 0,75 m et 1,50 m, équipé d'un garde-corps ;

Considérant que l'aménagement actuel de cette zone est constitué de rangées de haies plantées en dégradé et délimité par des murets d'une hauteur comprise entre 0,55 m et 1,15 m ;

Considérant que l'aménagement actuel de la zone de recul est conforme aux dispositions du Titre I du RRU et s'intègre harmonieusement à l'ensemble de l'immeuble et du square de l'Arbalète ;

Considérant que le projet initial prévoyait l'aménagement d'une terrasse couverte, intégrée au volume principal, en remplacement de l'oriel existant à l'angle des façades latérale et avant, afin de créer un porche d'entrée couvert ;

Considérant que ces travaux n'ont finalement pas été exécutés et que l'oriel fermé situé à l'angle des façades latérale et avant a été maintenu ;

Considérant que cette situation conservée reflète la configuration d'origine de l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que la petite baie de la cuisine située sur la façade avant a également été conservée ;

Considérant que la fermeture complète de cet oriel par des châssis permet d'augmenter la superficie de la cuisine et d'améliorer l'organisation des espaces intérieurs du rez-de-chaussée ;

Considérant que la composition volumétrique actuelle de l'habitation, équipée de châssis de teinte noire reproduisant les divisions des châssis d'origine, permet de conserver le vocabulaire architectural de l'époque ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation d'une porte de garage à trois vantaux en pvc structuré bois, installée en remplacement de la porte à quatre vantaux, prévue par le permis d'urbanisme délivré en 2014 ;

Considérant que la porte de garage à trois panneaux a été choisie afin d'assurer une homogénéité avec l'ensemble des fenêtres également divisées en trois sections ;

Considérant que l'aspect de cette porte de garage s'accorde harmonieusement avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant par ailleurs qu'un portillon métallique de ton noir a été installé en zone de retrait latéral ;

Considérant que ce portillon, placé à environ 6 m du front de rue, contribue à la sécurisation de l'habitation et s'intègre de manière discrète aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que l'ouverture d'une baie à l'arrière de la façade latérale, offrant un accès direct au salon, n'a pas été réalisée ; que le hall d'entrée latéral n'a donc pas été aménagé ;

Considérant que l'absence de cette baie et du hall d'entrée via le salon permet d'augmenter la superficie du salon ; que cette situation ne porte pas atteinte aux normes d'habitabilité et de confort prévues au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les travaux de réaménagement de la terrasse arrière sont dispensés de permis d'urbanisme conformément aux dispositions de l'arrêté de minime importance ;

Considérant, par ailleurs, que l'emplacement des WC prévus au rez-de-chaussée et à l'étage a été revu afin d'optimiser l'organisation des espaces intérieurs ;

Considérant que les travaux d'aménagement des espaces intérieurs ne portent pas atteinte à la structure du bâtiment ;

Considérant que ces travaux ont contribué à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du Règlement Régional d'Urbanisme (titre II) ainsi qu'aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les travaux modificatifs réalisés ne sont pas de nature à porter atteinte à l'esthétique architecturale de l'immeuble et de son environnement proche ;

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

AVIS FAVORABLE.

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

8. Avenue Emile Van Becelaere, 186

Objet de la demande :

transformer et étendre une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+1+toiture à 2 versants, construite en 1910 ;

Considérant que l'habitation est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19 août 2024 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation du gabarit du corps principal de l'habitation ;
- La régularisation des modifications structurelles réalisées à l'intérieur de l'immeuble ;
- La régularisation d'une véranda réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation des modifications réalisées en façade avant ;
- La modification d'une baie et le placement de nouveaux châssis en bois en façade avant ;
- L'installation d'un abri vélos en zone de recul ;
- L'isolation du pignon mitoyen sis du côté de la plaine de jeux ;
- La suppression du WC existant à l'arrière du 1^{er} étage et la modification de la façade arrière ;
- Le réaménagement de certains espaces intérieurs ;

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

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

- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/01/2026 au 26/01/2026 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3er du CoBAT ;

La régularisation du gabarit du corps principal de l'habitation :

Considérant que le gabarit de la construction principale dans sa situation actuelle ne correspond pas à la situation de droit telle qu'illustrée au plan du permis délivré en 1910 ;
 Considérant que la hauteur mesurée entre le rez-de-chaussée et le dessous de la moulure de corniche est inférieure d'environ 50 cm à la hauteur actuelle de l'immeuble ;
 Considérant qu'il s'agit de modifications réalisées avant le 01/01/2000 ;
 Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces transformations ne sont pas soumises à l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Transformations structurelles réalisées au sous-sol :

Considérant que la demande porte sur la régularisation des travaux d'adaptation et de consolidation des murs porteurs en vue de réaménager les caves existantes au sous-sol ;
 Considérant que 3 baies ont également été réalisées sans permis d'urbanisme au niveau des caves, du côté de la façade avant ;

Considérant que ces 3 ouvertures permettent d'apporter un minimum de lumière naturelle au sous-sol et d'améliorer son aération naturelle ;

Considérant par ailleurs que le sous-sol sera accessible par une trappe d'accès ; que cette trappe, une fois fermée, permet l'accès au nouveau WC prévu au rez-de-chaussée ;

La régularisation des modifications apportée et projetée sur la façade avant :

Considérant que la demande vise la régularisation des modifications apportées à la façade avant ;

Considérant que la baie située au-dessus de la porte d'entrée a été comblée sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au regard de l'état des briques et de l'aspect des calepinages, la partie comblée apparaît avoir été réalisée lors des travaux de construction de l'habitation ;

Considérant par ailleurs que les calepinages cintrés au-dessus des baies, composés de briques rouges, blanches et vertes, ainsi que les linteaux métalliques, semblent avoir été exécutés lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que ces éléments sont également présents sur les deux immeubles mitoyens de même style architectural, situés aux n° 182 et 184, construits à la même époque et inscrits à l'inventaire légal du patrimoine ;

Considérant que les baies de fenêtres de cette façade sont pourvues de ferronneries faisant office de garde-corps ;

Considérant que ces ferronneries permettent à la fois d'adapter la hauteur des allèges au niveau des planchers et participent à l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant qu'il s'agit de modifications réalisées avant le 01/01/2000 ;
Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces transformations ne sont pas soumises à l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant par ailleurs que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis actuels du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi que la porte d'entrée, sont en bois de ton brun ;

Considérant que le châssis sis du côté de la porte d'entrée sera remplacé par un châssis en bois de ton blanc ;

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

Considérant que les divisions de ce nouveau châssis correspondent à celles du châssis d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée existante en bois de ton brun, sera repeinte en blanc ;

Considérant, par ailleurs, qu'une grande baie, initialement pourvue d'une porte à deux vantaux et destinée à l'accès à un magasin, a été par la suite rétrécie et convertie en fenêtre avec allège en maçonnerie ;

Considérant que ces transformations ont permis d'adapter la baie à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée, actuellement aménagé en séjour ;

Considérant que la présente demande prévoit l'élargissement de cette baie afin de lui restituer sa largeur d'origine ;

Considérant que l'agrandissement de ladite baie permet d'aménager un séjour plus lumineux, en vue de tendre au respect des dispositions de l'article 10 du Titre II en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que la largeur de la nouvelle baie s'aligne harmonieusement avec le linteau et le calepinage cintré existants ;

Considérant que cette baie sera équipée d'un nouveau châssis en bois de ton blanc, dont l'aspect, divisé en quatre parties et doté d'une imposte, s'intègre harmonieusement à l'ensemble de la façade de l'immeuble ;

Considérant que les volets roulants et leurs caissons, non intégrés à la façade ne s'accordent pas aux caractéristiques architecturales de l'immeuble d'un point de vue esthétique, historique et urbanistique ; que ceux-ci seront supprimés ;

Considérant que les modifications, réalisées et prévues sur la façade avant, s'intègrent harmonieusement et préservent les caractéristiques architecturales de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant cependant que les châssis du sous-sol sont PVC de ton blanc ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble inscrit à l'inventaire légale du patrimoine et situé de surcroît en ZICHEE ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant

notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et participe à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant que les châssis du sous-sol et du premier étage seront, lors de leur prochain remplacement, installés en bois de ton blanc ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux de la façade visible depuis la rue afin d'éviter son appauvrissement ;

Considérant dès lors que, malgré le prochain remplacement des châssis existants à l'étage, les châssis actuels devront être peints en blanc ;

Considérant par ailleurs que les ferronneries existantes devant les châssis du sous-sol seront maintenues ;

Considérant que la situation projetée de la façade avant permet de retrouver l'esprit de la composition de façade d'origine et de celles des habitations voisines ;

L'aménagement du rez-de-chaussée et la régularisation de la véranda :

Considérant que la dernière situation de droit de 1938 présente un rez-de-chaussée composé d'un hall d'entrée avec sa cage d'escalier, d'un local WC à l'arrière, d'une cuisine à l'arrière et de deux chambres à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée actuel comporte un hall d'entrée, l'escalier principal, et une pièce de séjour avec cuisine aménagée à l'arrière ;

Considérant qu'un mur porteur central séparant le séjour de la cuisine a été supprimé sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces travaux ont permis de créer une grande pièce de vie ouverte ;

Considérant que la cuisine permet un accès direct à une véranda, située au fond de la parcelle et aménagée en petit jardin d'hiver ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de hauteur sous-plafond ;

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

Considérant cependant que l'aménagement du séjour déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ;

Considérant que cette dérogation est minime (< 0,35 m²), qu'elle ne porte pas atteinte au confort et à l'habitabilité du séjour et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que l'emplacement de cette véranda constitue une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, en ce qu'elle occupe une superficie supérieure à 50 % de la zone de cours et jardins ;

Considérant par ailleurs que cette véranda donne accès à un terrain accordé par le Collège du Bourgmestre et des Échevins en 1975, à titre provisoire, précaire et révoquant en tout temps ;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain utilisé comme jardin principal de l'habitation ;

Considérant que les images satellites orthophotoplans témoignent que ladite véranda a été installée avant le 01/01/2000 ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestres et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces transformations ne sont pas soumises à l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant cependant que, conformément à la convention de 1975, la révocation ou la résiliation de celle-ci implique l'occultation des façades de la véranda, de manière à préserver les vues vers le terrain concerné ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.13 du Titre I est acceptable moyennant le respect des dispositions de la convention de 1975 ;

Considérant que l'escalier sera modifié en vue d'améliorer la configuration des espaces intérieurs de l'habitation ; que cette modification permet l'aménagement d'un WC au rez-de-chaussée, situé sous le nouvel escalier ;

Considérant que la trappe menant au sous-sol, une fois fermée, permet l'accès au nouveau WC ;

Considérant que le nouvel WC déroge aux dispositions de l'art.4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond (2,05 m) et à l'art.8 du Titre II du RRU concernant la largeur de la toilette (0,75 m) ;

Considérant que, s'agissant de la seule toilette de l'habitation et compte tenu de son emplacement par rapport aux autres pièces habitables, ces dérogations peuvent être acceptées moyennant certaines adaptations ;

Considérant dès lors qu'il convient soit de conserver ce WC projeté au rez-de-chaussée et d'aménager un second WC à l'étage, soit de prévoir un WC unique conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

L'aménagement du 1^{er} et 2^{ème} étage et la suppression d'un WC à l'arrière du 1^{er} étage :

Considérant que la modification de l'escalier impliquera la suppression d'un WC aménagé dans un volume annexe construit en 1938 à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la suppression de ce volume annexe permet de libérer la façade arrière et d'améliorer l'éclairage naturel du nouvel escalier, par la réalisation de deux baies ;

Considérant que les 2 nouvelles baies de la façade arrière seront pourvues de châssis en PVC de ton Blanc ; que le châssis de la salle de bain sera remplacé à terme par un châssis en PVC de ton blanc

Considérant que la nouvelle composition de la façade arrière s'intègre harmonieusement avec l'environnement bâti en intérieur d'ilot ;

Considérant que le premier étage se compose, dans la situation de droit, de trois chambres ;

Considérant que la 3^{ème} chambre aménagée à l'arrière a été transformée en un hall de nuit et une salle de bain ;

Considérant que l'aménagement actuel du 1^{er} étage composé d'une salle de bain et de deux chambres reste inchangé ; que cette configuration a permis d'améliorer l'habitabilité et le confort de l'habitation ;

Considérant que les espaces sous-combles ont été aménagés en 2 chambres et un atelier/coin de jeux ;

Considérant que les hauteurs sous-plafond et les surfaces de la chambre 4 et de la salle de jeux/atelier sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant toutefois que la chambre 3 aménagée à l'arrière déroge à l'art.4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous-plafond ;

Considérant que sa superficie à une hauteur de 2,30 m² atteint 8,50 m² ; que la dérogation est minime et n'est pas de nature à porter atteinte à l'habitabilité de la chambre ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que chaque pièce dispose d'une fenêtre de toit d'une superficie nette éclairante d'environ 0,91 m² ;

Considérant que ces fenêtres de toit, telles qu'installées, sont dispensées de permis d'urbanisme au sens de l'arrêté relatif aux travaux de « minime importance » ;

Considérant cependant que la superficie nette éclairante de ces fenêtres de toit déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ;

Considérant que cette dérogation est minime (< 0,28m² pour la chambre 4, < 0,22m² pour l'atelier et < 0,08 m² pour la chambre 3) ; qu'elle ne porte pas atteinte au confort des 3 pièces ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la partie supérieure des combles est aménagée en un grenier accessible via une trappe existante au niveau de la cage d'escalier ; que ce grenier est éclairé naturellement par une fenêtre de toit ; que cet aménagement reste inchangé ;

L'isolation du pignon :

Considérant que le projet prévoit le placement des panneaux isolants de type EPS, de 14 cm d'épaisseur sur le mur pignon droit situé en mitoyenneté avec la plaine de jeux ; que le complexe projeté (colle, isolation 14 cm et finitions) aura une épaisseur totale d'environ 17 cm ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

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

Vu la convention de bail concernant la réalisation de travaux d'isolation conclue avec l'administration communale de Watermael-Boitsfort en date du 31/10/2025 ;

Considérant que ce pignon se compose actuellement d'une partie en briques de terre cuite et d'une partie recouverte d'ardoises ;

Considérant par ailleurs que les ardoises existantes pourraient contenir de l'amiante ;

Considérant qu'un inventaire amiante sera réalisé avant la mise en œuvre des travaux ;

Considérant que l'enlèvement des ardoises contenant de l'amiante doit être réalisé par une entreprise agréée et suivant les normes et les réglementations en vigueur ;

Considérant qu'il convient dès lors de garantir, lors de l'exécution de ces éventuels travaux, une zone de sécurité par rapport à la plaine de jeux ;

Considérant que ce pignon est également pourvu d'une œuvre d'art, composée de 18 céramiques fixées dans un cadre en acier, de l'artiste Françoise Schein ;

Considérant qu'il y a lieu de protéger cette œuvre d'art, de la conserver et de la repositionner à l'identique et au même emplacement après la fin des travaux d'isolation ;

Considérant que si la réalisation des travaux d'isolation nécessite le retrait de la haie longeant le pignon, celle-ci doit être remplacée par une nouvelle haie de charmes ; que l'arrosage de la nouvelle haie incombera aux propriétaires du bien durant les premières années suivant la plantation ;

Considérant qu'une baie existante au niveau du grenier, actuellement fermée avec le bardage en ardoises, sera comblée lors des travaux d'isolation du pignon ;

Considérant que le crépi prévu sur l'isolant du pignon sera de teinte beige ; que le soubassement d'une hauteur comprise entre 1,08 m et 1,32 m sera revêtu d'un crépi de ton gris foncé ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant aux travaux de finition relatifs au retour de l'isolant en façade avant et de la rive de toiture prolongée au niveau du pignon isolé ;

Considérant cependant que, compte tenu de l'orientation nord-ouest du pignon et de son exposition aux intempéries, le crépi de teinte claire sur isolant est sujet aux salissures et nécessite, en tout temps, un entretien garanti ;

Considérant qu'il conviendrait d'opter pour une teinte s'approchant de celle de la brique d'origine afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant de plus qu'au regard de la teinte des céramiques de l'artiste Françoise Schein, une teinte proche de la brique d'origine permet de remettre en évidence ladite œuvre d'art ;

L'installation d'un abri vélos en zone de recul :

Considérant que la demande vise l'aménagement d'un abri vélos en zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'un abris vélos de type Velo-Boxx PRO 2.0 FP de 1,24 m x 2,20 m et d'une hauteur de 1,60 m, de ton vert sapin (RAL 6009), posé sur des dalles gazon ;

Considérant que cet aménagement déroge aux dispositions de l'art.11 du Titre I du RRU ;

Considérant que le bien dispose d'un permis d'urbanisme PU 21.701 qui a été délivré en 1980 en vue réaliser une zone de parcage dans la zone de recul ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU 21.701 a été délivré en 1980 en vue réaliser une zone de parcage dans la zone de recul ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre ; que par conséquent celui-ci est périmé depuis fort longtemps ;

Considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;

Considérant qu'elle doit comporter uniquement des accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que ce type d'aménagement constitue un précédent préjudiciable et est de nature à porter atteinte à l'ensemble des aménagements réalisés en zones de recul ; que la dérogation sollicitée n'est dès lors pas acceptable ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les nouvelles menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Repeindre en blanc les châssis existants du premier étage de la façade avant ;
- Prévoir pour le pignon un crépi de teinte s'approchant de celle de la brique d'origine ;
- Ne pas installer l'abri vélo en zone de recul ;
- Conserver le WC projeté au rez-de-chaussée et d'aménager un second WC à l'étage, ou prévoir un WC unique conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;
- Enlever les ardoises contenant de l'amiante via une entreprise agréée et suivant les normes et les réglementations en vigueur ;
- Garantir, lors de l'exécution de ces éventuels travaux, une zone de sécurité par rapport à la plaine de jeux ;
- Protéger l'œuvre d'art de l'artiste Françoise Schein, la conserver et de la repositionner à l'identique et au même emplacement ;
- Réaliser une finition soignée du retour d'isolant en façade avant ainsi qu'au droit de la rive de toiture prolongée sur le pignon isolé ;
- En cas de suppression de la haie existante pour la réalisation des travaux, replanter une nouvelle haie de charmes à son emplacement et assurer son arrosage durant les premières années suivant la plantation ;
- Procéder, en cas de révocation ou de résiliation de la convention de 1975, à l'occultation des façades de la véranda côté terrain visé par la convention ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, repositionnée l'œuvre d'art de l'artiste Françoise Schein, à l'identique et au même emplacement, dans les 3 mois suivant la fin des travaux d'isolation ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, en cas de suppression de la haie existante, replanter la nouvelle haie dans l'année suivant la fin du gros œuvre et assurer son arrosage durant les premières années suivant la plantation ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.13 du titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions des art.4 art.8 et art.10 du titre II du RRU en ce qui concerne l'aménagement du séjour, des chambres et du WC sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

9. Rue Middelbourg, 126

Objet de la demande :

Changer l'affectation d'un logement sis rue Middelbourg 126/2^e étage en atelier d'artiste.

Motif de la CC :

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

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

Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente de précisions concernant la présence d'atelier sur le site et sur la création de deux logements dans la zone telle que déclarées en séance.

10. Avenue des Gerfauts, 10

Objet de la demande :

modifier le revêtement des façades pignons pour venir appliquer un crépis sur isolant extérieur

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

Commune – Direction régionale de l’Urbanisme- Bruxelles Environnement :

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 10 « Vallée de la Héronnière » approuvé par arrêté de l'Exécutif en date du 01/04/1993 ;

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19 août 2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartement (*Résidence Versailles IX*), construit en 1966, de gabarit rez+12+toiture plate, faisant partie d'un ensemble de trois immeubles ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur le rez-de-chaussée, les façades latérales et les retours, avec application d'un crépi sur isolant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose d'un isolant en laine de roche d'une épaisseur de 20 cm, recouvert d'un crépi de teinte similaire à la teinte des pierres de parement existants (beige clair) ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, §3 du CoBAT ;

Considérant que le rez-de-chaussée ainsi que les façades latérales existantes sont composés de dalles en pierre (silex lavé) de teinte beige clair, associés à des bandeaux centraux vitrés et à des dalles de schiste clivé ;

Considérant que le reste des façades est principalement constitué de vitrages et de balcons ;

Considérant que le projet prévoit une isolation thermique par l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée et sur les façades latérales ;

Considérant que l'option d'une isolation par l'intérieur impliquerait une mise en œuvre complexe, une perte de surface habitable et un risque accru de ponts thermiques et de condensation ;

Considérant que l'épaisseur totale du complexe isolant projeté entraîne un dépassement d'environ 20 cm par rapport à l'alignement existant (isolant laine de roche + crépi beige clair) ;

Concernant l'absence d'informations et de détails relatifs au traitement des balcons et aux pourtours des châssis, qu'il y a lieu de réaliser des finitions soignées afin d'éviter tout problème lié aux ponts thermiques ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur contribue à la protection des maçonneries contre les intempéries et à l'amélioration significative du confort thermique des logements ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble à appartements ;

Considérant toutefois que le crépi uni projeté s'éloigne du langage architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le recours à des joints creux permet de restituer la lecture du calepinage existant tout en répondant aux contraintes techniques liées à l'isolation thermique par l'extérieur ;

Considérant que la reconstitution du rythme et de la texture des façades au moyen de joints creux constitue un compromis pertinent entre performance énergétique et préservation des valeurs patrimoniales ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de privilégier un crépi lisse ou un enduit lisse, de teinte adaptée, présentant des propriétés autonettoyantes, intégrant des joints creux reprenant un calepinage s'inspirant de l'existant ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir un crépi lisse ou un enduit lisse, de teinte conforme à l'existant, présentant des propriétés autonettoyantes et intégrant des joints creux permettant de restituer un calepinage s'inspirant de l'aspect architectural de l'immeuble existant.

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

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