

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:**

31/03/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Charlotte COLLET – Echevine en charge de l'Urbanisme/Aménagement du territoire et des
Espaces verts

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
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue Emile Van Becelaere, (parcelle cadastrée 9X5)

Objet de la demande :

construire trois maisons unifamiliales

Motif de la CC :

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

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

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

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

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

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

Avis de la Commission :

REPORT

2. Rue des Mérisiers, 55A

Objet de la demande :

agrandir et à transformer un atelier et à construire une maison unifamiliale à front de rue

Motif de la CC :

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

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

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

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Avis de la Commission :

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

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

Cadre réglementaire

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 subséquentment ;

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

Description du bien

La demande concerne un terrain de 820 m², situé entre la rue des Mérisiers et la ligne de chemin de fer L26 (Schaerbeek - Hal), et occupé par :

- Un atelier de style industriel implanté en fond de parcelle, de gabarit « rez+1 », construit en 1948 ;
- Diverses extensions construites à l'avant de l'atelier, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

La parcelle est bordée, au nord, par les fonds de jardin de maisons situées sur l'avenue de Visé, et, au sud, par la parcelle du bien situé au n°55 de la rue des Mérisiers ;

Antécédent

Considérant que le bien a récemment fait l'objet des demandes de permis d'urbanisme / réunions suivantes :

- Juillet 2022 : PU/31548-22 visant à étendre et transformer la menuiserie située en intérieur d'îlot en logement et atelier, ainsi qu'à construire un immeuble à appartements à front de rue ;

Cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation en date du 10/01/2023 et d'un refus de permis par le Collège communal ;

- Juin 2024 : PU/31946-24 visant à rénover et transformer l'atelier, à réaffecter le premier étage en logement et à construire une extension destinée au logement en toiture ;

Cette demande a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la Commission de concertation en date du 05/11/2024 suivi d'une demande de plans modifiés par le Collège communal ; La demande a été retirée par le demandeur en avril 2025 ;

- Juin 2025 : PROJ/94/2025 : réunion de projet visant à construire une maison unifamiliale et à ajouter un demi-niveau supplémentaire au niveau de la toiture de l'atelier ;

Objet de la demande

Considérant que la présente demande vise à démolir les extensions existantes, à agrandir et à transformer la menuiserie et à construire une maison unifamiliale à front de rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des annexes vétustes implantées à l'avant de la menuiserie ;
- L'agrandissement et la rehausse partielle de la menuiserie, ainsi que le réaménagement de ses espaces intérieurs comme suit :
 - Un espace de production artisanal au rez-de-chaussée
 - Un bureau, un atelier d'arts plastiques et un logement au premier étage
 - Un espace de bureau et de stockage au deuxième étage (nouveau volume créé)
 - Un potager au niveau de la toiture plate
- La construction d'une maison unifamiliale à front de rue ;
- L'aménagement d'un espace de circulation et de plantations entre les deux bâtiments ;

Procédure et avis

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe 2) ;

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture)
 - Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement de la zone de cours et jardins)

Vu que 7 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le cumul des affectations prévues sur la parcelle, l'intensification de son utilisation, et l'impact de cette utilisation sur la mobilité du quartier et la tranquillité du voisinage ;

Concernant la maison à front de rue

- La volumétrie excessive de la construction, en particulier en ce qui concerne le volume du dernier étage ;
- La nécessité de rendre les toitures vertes inaccessibles et de ne pas rehausser le mur mitoyen donnant sur les jardins de l'avenue de Visé ;
- La fermeture visuelle de la brèche existante à front de rue, vue depuis les maisons de l'avenue de Visé ainsi que l'aspect de la façade arrière (choix d'un parement en briques rouges plutôt qu'un matériau de teinte claire) ;
- L'emplacement de la pompe à chaleur et le risque de nuisance sonore qu'elle induit ;

Concernant l'agrandissement et la transformation de l'atelier

- Les vues intrusives générées par la rehausse de l'atelier et l'aménagement du potager en toiture ;
- L'absence de garantie concernant l'utilisation réelle de la toiture comme espace d'agriculture urbaine ; (le potager pouvant être perçu comme un prétexte pour justifier la rehausse et l'accès au toit) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale du 16/01/2026 (référence : CP.1994.0876/10) ;

Démolition des extensions infractionnelles

Considérant que la demande prévoit de démolir les extensions infractionnelles situées en zone de recul ;

Considérant que ces extensions ne présentent aucun intérêt architectural ou patrimonial et porte atteinte à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que leur démolition permettra de libérer une emprise d'environ 300 m² et de revoir l'aménagement de l'intérieur d'îlot en privilégiant la création d'espaces de pleine terre et d'espaces semi-perméables ;

Construction d'une maison unifamiliale à front de rue

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale semi-mitoyenne d'une superficie plancher de 272 m², à front de rue ;

Volumétrie et gabarit

Considérant que le projet présente un gabarit allant jusqu'à du « rez + 2 » ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU en matière de hauteur (dépassement du profil mitoyen de la construction voisine - n°57);

Considérant que les maisons de l'alignement présentent majoritairement un gabarit de type « rez+1+toiture à versant »

Considérant qu'il serait possible et souhaitable de limiter la hauteur des façades en prévoyant une toiture mansardée ; que cette solution ne compromet pas le programme et l'habitabilité des combles et permet une meilleure intégration du projet dans son alignement ;
Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU peut donc être accordée sous réserve de limiter le gabarit du projet à du « rez+1+toiture mansardée » ;

Considérant que la maison projetée présente une largeur de façade de 5,53 m, ce qui correspond à la typologie des maisons de l'alignement ;

Considérant qu'elle sera implantée, en profondeur, le long de la limite mitoyenne gauche de la parcelle, contre le mur pignon du n°57 et le mur mitoyen des fonds de jardin de l'avenue de Visé ;

Considérant que cette implantation permet de conserver un accès carrossable vers l'atelier (destiné aux livraisons) ;

Considérant que le projet prévoit un rez-de-chaussée partiellement enterré ; que l'implantation projetée ne nécessite ainsi pas de rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant que la toiture-terrasse projetée au premier étage est orientée vers l'intérieur de la parcelle et ne génère pas de vues intrusives vers les biens voisins ;

Traitement architectural

Considérant que les matériaux proposés au niveau des façades visibles et de la toiture (tuiles de teinte naturelle, briques rouges, menuiseries en bois de teinte naturelle, seuils en béton architectural gris clair, ...) sont sobres et respectent les caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Considérant qu'ils s'accordent par ailleurs avec les matériaux prévus au niveau des extensions de l'atelier de fond de parcelle, formant un ensemble visuellement cohérent avec celles-ci ;

Considérant que la proportion des baies et le type de châssis (châssis en bois avec divisions verticales) proposés s'accordent également aux caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Considérant que la façade à rue du rez-de-chaussée présente uniquement une porte de garage ;

Considérant que ce type de façade aveugle nuit à l'esthétique et à la convivialité de l'espace public ; qu'il convient de revoir sa composition en prévoyant a minima une fenêtre supplémentaire ;

Habitabilité

Considérant que le programme du logement comprend notamment 3 chambres, 2 salles de bain, des espaces de vie généreusement dimensionnés, un garage/local vélos et des espaces de rangement ; Considérant que le bien disposera par ailleurs d'un espace extérieur privatif (toiture-terrasse du premier étage) et bénéficiera d'un accès aux espaces extérieurs de la parcelle ;

Considérant que le bureau/salle de jeux prévu au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que la superficie nette éclairante de ses baies (2,2 m²) est inférieure aux 1/5^{ème} de la surface de la pièce (16,1 m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve et que la dérogation n'est pas justifiée ; qu'il est aisément possible de respecter la superficie nette éclairante fixée par le RRU ; que la dérogation doit donc être refusée ;

Considérant que les autres espaces intérieurs respectent les normes d'habitabilité fixées par le titre 2 du règlement régional d'urbanisme

Pompe à chaleur

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur au niveau de la toiture plate de l'extension arrière ;

Considérant que l'emplacement choisi est situé à proximité immédiate des étages de nuit de la maison voisine (n°57) ; que cet emplacement induit un risque de nuisance sonore pour les habitants voisins ;

Considérant que d'autres emplacements sont envisageables, et à privilégier, pour éviter toute nuisance sonore pour le voisinage (installation au sol ou en façade arrière de l'extension) ;

Transformation et agrandissement de l'atelier situé en fond de parcelle

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement et le réaménagement de l'atelier :

- Par la construction d'extensions au niveau du rez-de-chaussée
- Par la construction d'une extension et l'aménagement d'un potager en toiture

Concernant l'extension du rez-de-chaussée et, partiellement, du premier étage

Considérant que l'extension projetée présente une emprise au sol de 116 m² ; que son emprise est actuellement occupée par des constructions vétustes à démolir ;

Considérant qu'elle accueillera, au niveau du rez-de-chaussée, un espace de production artisanale (production de poteries) ; qu'elle sera partiellement rehaussée d'un étage en partie avant (25 m²) afin d'aménager un petit espace de travail accessoire à l'atelier ;

Considérant qu'elle est implantée contre le mur pignon de la maison voisine de gauche (n°55), à plus de 9 mètres de l'alignement ; qu'elle sera peu donc perceptible depuis la rue ; Considérant que sa façade visible (façade avant) sera composée de briques de teinte rouge et de menuiseries en bois de teinte naturelle ; que ces matériaux s'accordent à ceux de l'atelier existant en fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 18 m² au niveau de la toiture de l'extension ; que le reste de la toiture sera végétalisé ;

Considérant cette terrasse, située à seulement 4 mètres de la façade arrière du bien voisin (n°55), engendre une promiscuité excessive pour les habitants voisins ;

Considérant que sa superficie (18 m²) apparaît excessive pour un logement de 1 chambre ; que cette terrasse doit rester une espace accessoire au logement, sans compromettre la tranquillité du voisinage

Considérant qu'il convient de réduire la superficie de cette terrasse à 9 m², en l'écartant de la mitoyenneté, en en prévoyant son accès via la travée centrale de la façade ;

Considérant qu'il convient également d'ériger un mur mitoyen séparatif afin d'éviter les vues intrusives vers le bien voisin (n°55), afin de ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle du bien ;

Concernant l'extension en toiture

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une extension d'environ 53 m² (10,00 m sur 5,30 m), de 3,20 m de hauteur sur la toiture plate de la menuiserie ;

Considérant que cette extension accueillerait un bureau (32 m²) et un espace de stockage pour le matériel de jardin (12,5 m²) ;

Considérant que l'atelier est situé en intérieur d'îlot ; qu'il convient de limiter autant que possible l'impact de cette rehausse pour le voisinage (enclavement, ensoleillement, vues intrusives, impact esthétique, ...)

Considérant que l'extension projetée est située à plus de 3 mètres de la limite mitoyenne de gauche, donnant sur les jardins de l'avenue de Visé ; qu'elle ne dispose pas de baies donnant vers ces jardins ; que son impact sur ces biens est maîtrisé ;
Considérant qu'elle est située à 1,60 m de la limite mitoyenne de droite et à environ 16 mètres de la façade arrière du n°55 ;
Considérant qu'il convient d'augmenter ce retrait et de revoir sa composition afin de limiter l'impact de la rehausse pour le bien voisin de droite (n°55) ;
Considérant que l'espace de bureau de 32,5m² n'est pas lié à l'usage projeté en toiture (toiture végétalisée et potager) ; que cet espace accessoire aux autres fonctions du bâtiment apparaît surdimensionné ;
Considérant qu'il est possible et souhaitable d'intégrer l'espace « stockage jardin » à l'espace « bureau » de façon à réduire l'emprise de l'extension projetée en toiture d'environ 14,5 m², et à l'écarter de la limite mitoyenne de droite d'environ 4,50 m ;
Considérant qu'il convient par ailleurs de supprimer les fenêtres situées en façade avant et prévoir des portes non-vitrées afin d'éviter la création de vis-à-vis avec le bien situé au n°55 ;

Concernant l'aménagement d'un potager en toiture

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un potager d'environ 60 m² au niveau de la toiture plate de l'atelier ;
Considérant que cet espace bénéficie d'un ensoleillement optimal pour cet usage ;
Considérant que l'utilisation de la toiture comme espace d'agriculture urbaine est acceptable dans la mesure où cet usage n'est pas susceptible de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (fréquentation intensive, bruits, lumière, vues intrusives) ;

Considérant toutefois qu'un permis d'urbanisme ne peut strictement limiter l'usage qui peut être fait d'une « *toiture plate accessible* » ou d'un « *espace de potager* » ;
Considérant que cet usage est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des occupants de l'immeuble ;
Considérant qu'il convient de veiller à ce que la toiture ne soit pas transformée en espace de vie extérieur (type rooftop) et de prévenir d'éventuelles nuisances pour le voisinage ;

Considérant qu'il convient donc, dans les plans de la demande de permis, de définir la toiture plate comme une toiture végétalisée extensive et ponctuellement intensive (bac de plantations) ;
Considérant qu'il convient également d'implanter la partie « productive » de la toiture plate végétalisée (zone de potager délimitée par des garde-corps), à minimum 3 mètres des limites mitoyennes afin d'éviter toute vue intrusive sur le bien voisin (n°55) ;
Considérant que son accessibilité doit être réservée exclusivement à l'entretien de la toiture et du potager ;

Aménagement extérieurs et gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet induit une augmentation de la surface de pleine terre, faisant passer le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 0,81 à 0,66 ;
Considérant que le chemin carrossable sera aménagé en matériaux drainants (pavés perméables à larges joints) ;
Considérant que 132 m² de toitures plates seront végétalisés ;
Considérant qu'un bassin d'orage de 5 m³ sera aménagé ;
Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 20 m³ sera installée ; qu'un système de réutilisation de ces eaux est prévu (sanitaires et arrosage) ;

Considérant que le projet participe ainsi à une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement de la zone de cours et jardins) en ce qu'il prévoit un allée carrossable donnant accès à l'atelier situé en fond de parcelle ;

Considérant que cet accès carrossable sera principalement réalisé sur l'emprise des annexes vétustes à démolir ; qu'il est essentiel au maintien de l'activité artisanale (existante maintenue) au niveau de l'atelier ; qu'il sera aménagé en pavés perméables à large joint ;

Mobilité

Considérant que la maison unifamiliale disposera d'un garage comprenant un espace pour le stationnement des vélos ;

Considérant que le projet ne modifie pas la destination principale du bâtiment de fond de parcelle qui sera occupé par un atelier de production artisanale, un atelier d'arts plastiques et logement d'artiste ;

Considérant que la parcelle bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun et en mobilité douces (Ligne de bus 95, gares locales du réseau RER (Watermael et Arcades), itinéraire cyclable régional n°5) ;

Considérant que le projet n'est donc pas susceptible d'impacter significativement la mobilité automobile du quartier ;

Conclusion

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

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 :

Concernant la maison à front de rue

- Augmenter la superficie nette éclairante du bureau du rez-de-chaussée afin de d'atteindre un minimum de 1/5^{ème} de la superficie plancher (soit 3,22 m²) ;
- Revoir la composition de la façade avant du rez-de-chaussée en ajoutant a minima une fenêtre ;
- Limiter la hauteur des façades à du « rez+1 » en prévoyant une toiture mansardée ;
- Revoir l'emplacement de la pompe à chaleur afin de l'éloigner des maisons voisines et d'éviter toute nuisance sonore pour le voisinage ;

Concernant l'atelier

- Réduire la toiture terrasse du premier étage à 9 m² en l'écartant de la limite mitoyenne de droite (n°55) et en prévoyant son accès via la baie centrale de la façade, et ériger un mur mitoyen séparatif (brise-vue) en accord avec les propriétaires voisins ;
- Au dernier étage : intégrer l'espace « stockage jardin » à l'espace « bureau » de façon à réduire l'emprise de l'extension projetée d'environ 14,5 m², et à l'écarter de la limite mitoyenne de droite d'environ 4,50 m ;
- Au niveau de l'extension prévue en toiture : supprimer les fenêtres en façade avant et prévoir des portes non-vitrées ;
- Représenter la toiture plate accueillant le potager comme une toiture végétalisée, équipée de bacs pour les plantations "intensives" ;
- Implanter la partie « productive » de la toiture plate végétalisée (zone de potager délimitée par des garde-corps) à minimum 3 mètres des limites mitoyennes ;

- Réserver exclusivement l'accès de cette toiture à l'entretien de la couverture végétalisée et du potager ;

Délais de mise en œuvre

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée des toitures plates 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 dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture (article 6 du titre 1) et l'aménagement de la zone de cours et jardins (article 12 du titre 1) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante du bureau du rez-de-chaussée (article 10 du titre 2) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

3. Rue Théophile Vander Elst, 51

Objet de la demande :

réaliser une extension en façade arrière et créer une chambre en sous-sol

Motif de la CC :

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

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

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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/31989-24) visant à réaliser le changement de destination d'un ancien bureau de type profession libérale en un studio délivré le 10/02/2025 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un studio situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mitoyen de 3 logements, immeuble se composant d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages sous toiture plate ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension en façade arrière sur deux niveaux et de réaménager le sous-sol pour créer un duplex de deux chambres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'une chambre, d'une salle de bain et d'un dressing au sous-sol,
- D'un agrandissement par extension du séjour et de la chambre existant au rez-de-chaussée ;

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

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

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

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/02/2026 au 09/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- **Une absence de concertation** : Le projet a été lancé sans consultation des voisins, allant à l'encontre du principe de « bon voisinage » ;
- **Une non-conformité réglementaire avec des dérogations multiples** : Le projet ne respectant ni le RRU ni le PRAS, notamment concernant la hauteur et la profondeur de l'extension projetée, la terrasse surélevée ne respectant pas la distance minimale de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne imposée par le Code civil, créant une vue directe indiscreète sur le voisin au n°53 ;
- **Des impacts négatifs sur le voisinage** : l'extension provoquera une perte de luminosité et de visibilité pour le rez-de-chaussée et le premier étage du n°53, ainsi qu'une dégradation esthétique rompant l'homogénéité du bâti ;
- **Des risques sanitaires et logistiques** : une inquiétude concernant la présence d'amiante dans les matériaux de la toiture de la véranda démontée restant sur place et de la manière dont ces déchets seront traités par rapport aux normes strictes existant à cet effet pour ne pas exposer les habitants à la libération de fibres microscopiques dans l'air ambiant ;
- **Gestion de chantier** : la demande d'un rappel des réglementations de chantier afin de favoriser la bonne cohabitation avec le voisinage, suite à des nuisances déjà subies lors de rénovations précédentes dans le quartier (n°51 et 51A) ;
- **Des documents incomplets ou inexacts** : Les plans sont jugés imprécis, lacunaires et potentiellement trompeurs (ex. : terrasse du voisin surdimensionnée pour minimiser l'impact du nouveau projet) ;
- **Une évolution jugée suspecte du projet** : La succession rapide de deux demandes de permis (passant d'un local professionnel transformé en studio à un grand duplex) suggère une tentative de dissimuler l'ampleur réelle des travaux ou une précipitation volontaire ;

Conclusion des réclamants : Le projet est qualifié d'inabouti, sans étude d'impact sérieuse sur l'ensoleillement ou l'intimité, et générant une densification excessive de l'intérieur d'îlot ; L'ensemble de ces éléments conduit à considérer le projet comme incompatible avec le cadre bâti existant et le bon aménagement des lieux, motivant un refus ou une refonte complète incluant une véritable analyse d'incidences ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la construction de l'extension arrière sur deux niveaux dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

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

MOTIVATION :

Situation actuelle :

Considérant que le rez-de-chaussée contient le hall d'accès de l'immeuble avec la circulation verticale, deux garages, et le studio traversant de 45 m² faisant l'objet de la présente demande ; que les niveaux supérieurs de l'immeuble sont occupés par trois appartements ;

Considérant que l'accès au studio se fait par l'entrée commune de l'immeuble ; qu'un hall d'entrée dessert une salle de douche avec toilette côté rue, un vestiaire et, à l'arrière du bien, un coin séjour de 25 m² et un coin nuit de 12 m² ;

Considérant que le garage attenant est attribué à ce logement ; qu'il permet le stockage de véhicules deux-roues et de voitures d'enfant, conformément à l'article 17 du titre II du RRU ;

Considérant qu'il convient de mentionner dans les documents graphiques de la présente demande l'attribution de ce garage au studio en situation existante et au duplex en situation de droit ;

Considérant que le studio bénéficie, au sous-sol de l'immeuble, de deux caves privatives (caves n°5 et 6) destinées au rangement ou au stockage ;

Situation projetée :

Considérant qu'il s'agit d'agrandir le logement existant au rez-de-chaussée en aménageant les caves existantes au sous-sol et en réalisant une extension à l'arrière de l'immeuble sur ces deux niveaux ;

Considérant que ce logement deux chambres se compose :

Au sous-sol, d'une salle de bain avec toilette, d'un dressing et d'une chambre en façade arrière,

Au rez-de-chaussée, de l'accès par la rue, d'un hall avec vestiaire, d'une salle de douche avec toilette, d'un séjour et d'une deuxième chambre ;

Volumétrie :

Considérant que l'extension se développe sur une profondeur de 3 m et une largeur de 7,67 m, pour une hauteur de 5,80 m ;

Considérant que l'extension se développe sur une profondeur de 3 m et une largeur de 7,67 m, pour une hauteur de 5,80 m ;

Considérant que ce volume supplémentaire constitue un accroissement raisonnable du logement projeté ; que la profondeur hors-sol de l'immeuble reste inférieure aux trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement présentée par le demandeur lors de la commission démontre que la perte d'ensoleillement pour les biens voisins est peu significative ;

Considérant de plus que ce type d'annexes est largement présent dans le voisinage immédiat du bien ;

Terrasse :

Considérant que l'extension se prolonge au niveau haut par une terrasse d'une superficie de 10 m² accessible par un escalier droit vers le jardin ;

Considérant que son aménagement s'accompagne d'une modification du sol pour permettre un éclairage des locaux situés en sous-sol et la création d'un escalier donnant accès au jardin ;

Considérant qu'elle se situe à 1,40 m de la limite de propriété du n°53 ; qu'en cela elle n'est pas conforme au Code civil exigeant une distance minimale d'1,90 m pour éviter toute vue intrusive ;

Considérant qu'il convient de modifier la largeur de la terrasse pour respecter le retrait nécessaire ;

Matériaux :

Considérant que sa toiture est végétalisée ;

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

Considérant que sa façade et ses murs latéraux isolés sont réalisés en enduit de ton gris clair ; que l'ensemble des menuiseries est en PVC du même ton ;

Considérant que les matériaux de la terrasse, de son garde-corps et de l'escalier ne sont pas précisés ; qu'il convient de compléter les documents graphiques de la présente demande avec ces indications ;

Aménagement intérieur :

Considérant qu'au sous-sol, sont aménagés une salle de bain avec toilette (6 m²) et un dressing (9 m²) dans les espaces existants, une chambre avec bureau (14 m²) dans l'extension projetée ; qu'un escalier droit permet l'accès au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension permet d'agrandir le séjour de 25 m² à 35 m² et la chambre de 12 m² à 17 m² ;

Considérant que les superficies de ces aménagements sont conformes aux normes du titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) ;

Considérant que la hauteur sous-plafond des locaux habitables est conforme, avec 2,50 m de hauteur ;

Considérant cependant que la hauteur sous-plafond de 2 m pour la salle de bain et le dressing au sous-sol ne répond pas à la norme des 2,20 m prescrite pour les locaux non habitables ; que la demande déroge ainsi à l'article 4 (hauteur sous-plafond) du titre II du RRU ;

Considérant, s'agit de locaux aménagés dans l'existant et n'étant pas sujets à une occupation de longue durée, que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que les superficies nettes éclairantes du séjour et de la chambre aménagés au rez-de-chaussée sont inférieures au 1/5^{ème} de leurs superficies ; que la demande déroge ainsi à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant que le séjour présente une superficie nette éclairante de 4,40 m² pour 7 m² demandés ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace configuré en longueur ;

Considérant que son éclairage par trois baies en façade est complété par un éclairage zénithal ; que ce type de dispositif apporte un éclairage naturel abondant ;

Considérant que ses dimensions pourraient être réadaptées afin de compléter l'éclairage naturel avec les 2,60 m² manquants ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception de cet éclairage zénithal afin d'atteindre la superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la chambre présente une superficie nette éclairante de 2,30 m² pour 3,40 m² demandés ;

Considérant qu'il s'agit également d'un espace configuré en longueur ; que la partie arrière fait office de dressing ; que la partie couchage, située en façade, a une superficie de 9 m² ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un espace de nuit ;

Considérant dès lors que la superficie nette éclairante est suffisante pour cette zone de couchage ; que par conséquent la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU est acceptable ;

Chantier :

Considérant les antécédents de non-respect des réglementations de chantier dans le voisinage immédiat du projet ;

Considérant que certains éléments de démontage de la véranda semblent encore être présents sur le site et potentiellement contenir de l'amiante ;

Considérant que les matériaux composés d'amiante doivent être enlevés au préalable afin de ne pas les endommager lors des travaux de démolition ;

Considérant que les travaux de désamiantage peuvent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'IBGE ;

- Étudier la présence d'amiante dans la maison à démolir, de préférence à l'aide d'un inventaire amiante et ce, avant le démarrage des travaux,
- Demander si nécessaire une autorisation auprès de l'IBGE pour le désamiantage de la maison avant le démarrage des travaux de démolition ;

Considérant dès lors qu'il conviendra d'éliminer tout déchet selon les normes en vigueur et de respecter la réglementation du titre III (chantiers) du RRU ;

Documents graphiques :

Considérant que le demandeur a signalé son intention de changer de maître d'œuvre ;

Considérant que les documents graphiques, y compris le reportage photographique, accompagnant la présente demande contiennent des lacunes (discordance entre plans, coupes et élévations, légende incomplète, photographies trop anciennes, etc.) ;

Considérant qu'il y a lieu de reconsidérer l'ensemble de ces documents afin de compléter ce dossier de demande de permis ;

Conclusion :

Considérant que, en tenant compte des remarques ci-dessus, ce projet permettra de transformer un logement une chambre en logement deux chambres de façon qualitative ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort présente une faible proportion de logements de "petite taille" comparativement à la moyenne régionale ; que la présente demande rencontre les besoins de tels logements ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Vu la demande d'avis du SIAMU en date du 16/02/2026 ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

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 :

- **Respecter, pour la terrasse au niveau rez-de-chaussée, une distance d'1,90 m par rapport à la limite de propriété avec le bien sis au n°53 ;**
- **Adapter l'éclairage zénithal de la toiture de l'extension projetée ou faire toute autre proposition permettant d'obtenir la superficie nette éclairante nécessaire pour le local du séjour ;**
- **Respecter, lors du chantier, la réglementation du titre III (chantiers) du RRU et éliminer tout déchet selon les normes en vigueur (Pour plus d'informations concernant les déchets contenant de l'amiante voir : <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/renover-et-construire/analysez-votre-batiment/amiante>) ;**
- **Reconsidérer l'ensemble des documents graphiques de la présente demande avec la nouvelle maîtrise d'œuvre afin de compléter le dossier de la présente demande de permis, avec notamment la précision des matériaux de la terrasse, de son garde-corps et de l'escalier et l'indication de l'attribution du garage existant au studio en situation existante et au duplex en situation de droit ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen modifié du côté du n° 53 dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du titre II du RRU en ce qui concerne l'article 4 (hauteur sous-plafond) du titre II du RRU est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du titre II du RRU (article 10, éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre au rez-de-chaussée est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du titre II du RRU (article 10, éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie nette éclairante du séjour au rez-de-chaussée 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

4. Rue Théophile Vander Elst, 55

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale et construire un immeuble de deux appartements

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen construit en 1934, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée avec extension arrière d'un niveau + deux étages + combles aménagés + grenier sous toiture à double versant ;

Considérant qu'il est complété latéralement par un volume d'un niveau contenant une partie de l'habitation et un garage traversant ;

Considérant qu'il contient quatre appartements ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer cet immeuble en maison unifamiliale et de construire un immeuble de deux appartements au-dessus du garage existant, un logement deux chambres au R+1 et un duplex de trois chambres en R+2 et R+3 ;

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

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

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

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/02/2026 au 09/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'appréciation positive de la volumétrie du nouveau projet par rapport aux bâtiments voisins et du nombre raisonnable d'unités de logements densifiant la ville là où le sol est déjà imperméabilisé ;
- La proposition de démolir le second pignon à redents pour une meilleure cohérence architecturale de l'habitation existante et supprimer ainsi l'ombre portée très importante sur la toiture du bâti au n°53 empêchant toute mise en œuvre de panneaux solaires ;
- La proposition d'éviter des châssis en PVC structuré bois en conservant le bois pour l'habitation existante et en choisissant l'aluminium pour la nouvelle construction ;

- La demande de déplacer les pompes à chaleur prévues en toiture et contre le mur mitoyen de l'habitation existante pour les rendre plus discrètes et prévoir leur isolation acoustique ;
- La suggestion de verduriser la toiture plate de la nouvelle construction ;
- Le constat de l'absence de mur construit ou d'une isolation phonique contre le mur mitoyen du n°55A et d'informations concernant le raccord à la toiture de ce bien ;
- La volonté des propriétaires de ce bien de faire rédiger un état des lieux en présence des demandeurs vu l'importance des travaux prévus ;
- Une interrogation quant aux numéros de police à prévoir pour la nouvelle construction, avec la proposition d'attribuer les numéros 53A et 55 aux deux nouvelles entités, afin de conserver le n°55A existant ;
- La nécessité de rappeler les réglementations de chantiers afin de favoriser la bonne cohabitation avec le voisinage ;
- La demande de profiter de ce projet de rénovation pour déplacer l'évacuation de la hotte de la cuisine située en rez-de-chaussée, celle-ci provoquant actuellement des nuisances (odeurs de cuisine et air vicié vers la terrasse, vers les fenêtres ouvertes et prises d'air du voisin au n°53) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la façade arrière de l'annexe existante accentue le dépassement en profondeur et hauteur des profils des deux biens mitoyens ;

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 9 (rez-de-chaussée) du titre I du RRU en ce que la façade de la nouvelle construction présente un rez-de-chaussée avec moins de 20% d'ouverture de baies ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU normes d'habitabilité des logements en ce que la superficie nette éclairante de la chambre située au R+3 de l'immeuble existant est inférieure à la norme du 1/5^{ème} de sa superficie ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 18 (local pour le rangement du matériel nécessaire au nettoyage) du titre II du RRU pour les nouvelles constructions en ce que celui-ci n'est pas prévu ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU stationnement en ce que le nombre d'un emplacement par logement n'est pas atteint ;

DESCRIPTION :

1 L'EXISTANT :

Considérant que l'immeuble existant se compose actuellement :

- Au sous-sol : de sept caves,
- Au rez-de-chaussée : d'un garage traversant sur la cour, de l'accès à l'immeuble avec la circulation verticale, d'un premier appartement d'une chambre avec salle de bain, dressing, séjour ouvrant sur une grande terrasse ; d'une cuisine et d'une toilette dans une extension d'un niveau réalisée contre le mitoyen droit ;
- Aux premier et deuxième étage : de deux logements une chambre, avec séjour, cuisine et salle de bain avec toilette ;
- Aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, d'un duplex composé au premier niveau d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle de bain avec toilette ; d'une deuxième chambre et d'une salle de douche avec toilette au niveau supérieur sous combles ;

Considérant que la toiture principale est composée d'une couverture en tuile noire entre deux pignons à redents ; que la toiture plate du garage est recouverte d'une étanchéité de teinte sombre ;

Considérant que les façades à rue et arrière, comme les pignons, sont en brique de ton rouge orangé, l'ensemble des menuiseries en bois de ton gris anthracite, avec petits bois pour les châssis de fenêtres en façade à rue ;

2 LE PROJET :

Considérant que, avec ces deux constructions accolées, le projet propose une restructuration des espaces intérieurs existants, la création de trois niveaux supplémentaires et d'une extension arrière :

Au sous-sol :

- L'affectation d'une partie aux deux nouveaux logements, avec la création d'un escalier d'accès à un local compteurs, un local poubelles et une cave pour chaque logement ; le solde restant de cinq caves reste destiné à l'habitation unifamiliale ;

Au rez-de-chaussée :

- La création du hall d'accès des deux logements, avec un local pouvant accueillir 6 vélos et un vélo cargo ;
- Le solde restant étant réservé à l'habitation unifamiliale, avec un garage, le hall d'accès avec vestiaire, toilette et circulation verticale, un bureau en façade à rue, un salon TV donnant sur un grand séjour prenant place dans une extension construite à l'arrière du bien, contre l'annexe existante comportant la cuisine ;
- Une terrasse de 35 m² en dalles sur plots est réalisée en complément de l'extension créée ;
- La toiture de cette extension accueille deux terrasses destinées au logement et à l'habitation unifamiliale, le solde restant étant végétalisé ;

L'habitation unifamiliale se compose :

- Au premier étage, d'une suite parentale avec une chambre en façade arrière, une salle de bain, un dressing et une buanderie ; d'une terrasse de 2,50 m de profondeur sur une largeur de 3,85 m pour une superficie de 8,35 m² ; latéralement, le solde restant, dans le prolongement de la circulation verticale, non accessible est équipé d'une pompe à chaleur du côté du mitoyen au n°53 de la rue Vander Elst ;
- Au deuxième étage, de deux chambres avec salle de douche et toilette ;
- Au troisième étage, d'une quatrième chambre, d'une salle de douche, d'un rangement et d'une salle de jeu ;
- Au quatrième étage, d'un bureau ;

La nouvelle construction :

- **Le logement 1**, d'une superficie de 65 m², se développe au premier étage avec deux chambres en façade à rue, une salle de douche avec toilette, une seconde toilette, et un séjour avec cuisine intégrée en façade arrière ; ce séjour ouvrant sur une terrasse de 11 m² en toiture de l'extension arrière créée, de 2,25 m de profondeur et se développant sur toute la largeur du logement ;
- **Le duplex projeté**, d'une superficie totale de 97 m², est composé au deuxième étage de deux chambres en façade à rue, d'une salle de douche avec toilette, d'une troisième chambre en façade arrière avec salle de bain privative ; et au troisième étage, d'un grand séjour de 32 m² avec salle à manger et cuisine ouverte ; ce séjour donnant sur une terrasse d'1,75 m de profondeur se développant sur toute la largeur du logement, pour une superficie de 8 m² ;

Volumétrie / enveloppe :

La construction existante :

Considérant que la toiture en tuile sombre n'est pas modifiée ;

Considérant que l'un des deux pignons à redents, situé entre les deux constructions objets de la demande, est démoli, permettant ainsi de limiter fortement la perte de luminosité et d'ensoleillement pour les deux immeubles ;

Considérant que la façade à rue n'est que peu modifiée ; que lors de leur remplacement, seuls les petits-bois des châssis bois gris anthracite prévus sont supprimés, pour un apport de lumière supplémentaire ;

La nouvelle construction :

Considérant que le versant incliné de la toiture sur rue est composé de tuile noire, à l'identique de la toiture de l'habitation existante ; que la toiture plate est revêtue d'un EPDM ;

Considérant que la corniche est en bois de ton blanc, à l'identique de la construction voisine ;

Considérant que la façade à rue est traitée au rez-de-chaussée avec un bois grisé sur soubassement en pierre bleue et en brique de ton rouge orangé pour les deux niveaux supérieurs ;

Considérant que l'ensemble des châssis est en PVC structuré bois, du même ton gris anthracite que les châssis de l'habitation existante ; que deux baies sont réunies verticalement par un élément en aluminium également du même ton ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois ton anthracite ;

Les façades arrière et extensions des deux immeubles :

Considérant que les façades arrière des deux immeubles et de leurs extensions sont isolées par l'extérieur avec un isolant de 14 cm sous enduit de ton gris clair ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est en PVC structuré bois de ton gris anthracite, avec des éléments en aluminium du même ton pour le nouvel immeuble (bande de rive de la toiture plate, menuiseries) ;

Considérant que les bacs de plantes qui forment les garde-corps des trois terrasses accessibles sont en fibre ciment gris anthracite ;

ANALYSE :

Habitabilité :

Considérant que l'ensemble des locaux projetés sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du RRU à l'exception :

- De la chambre de 17 m² située au troisième étage, en façade à rue de l'habitation unifamiliale, dont la superficie nette éclairante est d'1,87 m² pour 3,40 m² demandés (article 10 éclairage naturel) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un espace de nuit ; que la modification de la baie entraînerait un déséquilibre de la composition de la façade à rue ;

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

- Du local nettoyage tel que demandé par l'article 18 (local pour le rangement du matériel nécessaire au nettoyage) du titre II du RRU pour les nouvelles constructions, qui n'est pas prévu ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble peut tout à fait accueillir ce type de local ; que dès lors il convient de prévoir ce local pour les deux logements créés ;

La construction du nouvel immeuble contre le mitoyen du n°55A :

Considérant que la nouvelle construction contre le mur mitoyen avec le n°55A ne présente pas d'isolation phonique ;

Considérant la présence d'une cage d'escalier contre ce mur et de locaux habitables susceptibles de produire une nuisance sonore pour le bien voisin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir a minima une isolation phonique de qualité tout le long de ce mur afin d'éviter toute gêne pour le bien voisin ;

La demande des propriétaires du bien mitoyen sis au n°55A d'établir un état des lieux avant tous travaux :

Considérant que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

Considérant qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

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

La végétalisation de la toiture de l'extension arrière :

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 ; 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 ;

La sortie en toiture de cette extension de l'évacuation de la hotte de la cuisine :

Considérant que cette évacuation se situe le long du mur mitoyen avec le bien sis au n°53 ; que le propriétaire de ce bien signale qu'elle procure des nuisances (odeurs de cuisine et air vicié) vers la terrasse, les fenêtres ouvertes et prises d'air de ce voisin ;

Considérant qu'il y a lieu de la déplacer et/ou de l'équiper de filtres adéquats afin de mettre fin à ces nuisances ;

L'absence de précision sur la teinte de l'EPDM en toiture plate de la nouvelle construction :

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

Considérant qu'il y a lieu de préférer des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM blanc ou gravier de lestage) ou de prévoir une végétalisation de cette toiture ;

La démolition d'un seul des pignons à redents existants :

Considérant que l'habitation existante présente deux pignons à redents ; que le projet de propose la démolition que d'un seul, situé entre les deux constructions faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que la démolition du second pignon permettrait de rétablir un équilibre de la volumétrie de l'immeuble existant et d'améliore la luminosité et l'ensoleillement du bien voisin au n°53 ;

Considérant dès lors qu'il convient de le supprimer également ;

Le traitement des façades à rue :

Considérant que la façade à rue de la nouvelle construction reprend les matériaux et teintes de l'immeuble existant (tuile noire, brique de ton rouge orangé, menuiseries gris anthracite) à l'exception du revêtement en bois grisé prévu en rez-de-chaussée ;

Considérant que son esthétique architecturale s'adapte ainsi de façon harmonieuse à la construction existante tout en proposant une interprétation contemporaine ne tombant pas dans le mimétisme ;

Considérant cependant que l'opacité du bardage en bois grisé prévu au rez-de-chaussée déroge à l'article 9 (rez-de-chaussée) du titre I du RRU précisant que les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou

d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception des pleins et vides de la façade à rue en vue de marquer l'entrée de garage ;

L'isolation des façades arrière des deux bâtiments :

Considérant que cette isolation accentue le dépassement de plus de 3 m en profondeur et de 3,40 m en hauteur de l'extension existante par rapport aux profils des deux biens mitoyens ;

Considérant qu'il s'agit d'un dépassement minime d'un total de 16 cm d'épaisseur ;

Considérant de plus que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les façades contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ; qu'elle répond aux objectifs de diminution des émissions de CO₂ et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU sont minimales et acceptables ;

Considérant que les trois terrasses projetées sont en recul par rapport aux biens voisins, respectant ainsi le Code civil en ne générant aucune vue directe intrusive sur le voisinage immédiat ;

L'installation de pompes à chaleur :

Considérant que trois pompes à chaleur sont installées, l'une en terrasse du R+1 de l'habitation existante, contre le mitoyen au n°53, deux autres sur la toiture plate de la nouvelle construction ;

Considérant cependant que le fonctionnement des pompes à chaleur est susceptible d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que les bruits émis par ces installations peuvent être renvoyés et amplifiés par la proximité de murs de façade ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes, qu'il convient de placer les pompes à chaleur de sorte qu'elles n'engendrent aucune nuisance de voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre tout en œuvre pour éviter ces nuisances et de choisir des appareils silencieux, de veiller le cas échéant au placement de dispositifs anti bruit autour de l'installation ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant qu'il convient dès lors de produire une étude acoustique réalisée par un.e professionnel.le concernant l'installation de ces pompes à chaleur afin de répondre aux critères énoncés par Bruxelles Environnement

(<https://environnement.brussels/media/14613/download?inline>), et d'envisager le déplacement au sol en zone de cours et jardins de l'unité prévue contre le mitoyen du n°53 ;

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 que le projet, en se basant sur les recommandations techniques visant à préserver les fondations, la stabilité et les plantations existantes émises par Bruxelles Environnement, ne peut que disposer d'une zone d'infiltration de 8.40 m² ;

Considérant que le dispositif retenu est un bassin d'orage de 7000 L (dimensionné sur la règle des 1m² de surface de toiture projetée = 33L d'eau de pluie à gérer) avec rejet à l'égout ;

Considérant qu'une citerne existante de 7000L permettra l'alimentation des toilettes et machines à laver de la maison unifamiliale ;

Considérant que cette gestion des eaux de pluie, en rapport avec les caractéristiques hydrographiques du terrain, est adéquate ;

Le parcage :

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du titre VIII du RRU « stationnement » en ce que le nombre d'un emplacement par logement n'est pas atteint ;

Considérant qu'un seul emplacement est procuré par le garage de l'habitation existante ; que les deux logements ne bénéficient d'aucun emplacement ;

Considérant cependant que le stationnement est possible des deux côtés de la rue ; que le quartier est bien desservi en transports en commun (arrêt du bus 95 à 250 m, arrêt du bus 41 à 400 m) ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant de plus que la politique régionale de mobilité tend à supprimer des emplacements de stationnement en et hors voirie et à favoriser la mobilité douce ;

Considérant cependant, qu'il conviendrait de réduire la profondeur du garage afin d'augmenter le local vélos de l'immeuble à appartements afin d'en améliorer l'accessibilité ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU est acceptable moyennant certaines adaptations ;

L'abri jardin :

Considérant la construction d'un abri jardin d'une superficie de 16 m²

Considérant qu'il se situe en fond de parcelle, en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il disparaît dans la végétation et sous la couronne d'un arbre de haute tige ; qu'il n'est que peu visible et ne procure aucune gêne pour les biens voisins ;

Considérant qu'il ne figure pas sur les documents de la situation de droit du bien sis au n°55 (Autorisation 8.633 visant à construire une maison, délivrée le 30.06.1933, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé) ;

Considérant cependant qu'il apparaît sur des photos aériennes datant des années 1930, année de la construction de l'immeuble existant ; que sa construction est concomitante à la construction de l'immeuble ;

Les documents graphiques :

Considérant que les documents graphiques accompagnant cette demande de permis d'urbanisme présentent quelques lacunes ;

Considérant que les bacs à plantes prévus en terrasses ne sont pas représentés en coupe ; que la légende des matériaux et teintes est incomplète ;

Considérant qu'il y a lieu de remédier à cet oubli afin de disposer d'un dossier complet pour la présente demande ;

L'ajout d'une adresse dans la rue Théophile Vander Elst entre les numéros 55 et 55A :

Considérant qu'il conviendra d'introduire avant le début des travaux une demande spécifique auprès du service urbanisme afin d'attribuer un numéro de police à la nouvelle construction, permettant de conserver le numéro 55A au bien mitoyen ;

Considérant que la demande propose deux appartements neufs de tailles différentes et une maison unifamiliale rénovée ; que leurs architectures respectives de qualité s'harmonisent tout en se distinguant ;

Considérant que ce projet répond à un besoin de mixité de l'offre en logement dans la commune de Watermael-Boitsfort, permettant l'accueil de ménages aux profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...) ;

Vu la demande d'avis du SIAMU en date du 29/01/2026 ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

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 :

- Prévoir un local nettoyage pour la nouvelle construction conformément aux normes prescrites par le RRU ;
- Prévoir a minima une isolation phonique de qualité tout le long du mur mitoyen avec le bien sis au n°55A afin d'éviter toute nuisance sonore ;
- Déplacer et/ou équiper de filtres adéquats l'évacuation de la hotte de la cuisine actuellement située le long du mur mitoyen avec le bien sis au n°53 afin de mettre fin aux nuisances olfactives qu'elle produit ;
- Préférer une teinte claire pour l'EPDM prévu en toiture en toiture plate de la nouvelle construction ou de prévoir une végétalisation de cette toiture ;
- Prévoir la démolition du second pignon pour rétablir un équilibre de la volumétrie de l'immeuble existant et améliorer la luminosité et l'ensoleillement du bien voisin au n°53 ;
- Revoir la conception du rez-de-chaussée de la façade à rue de la nouvelle construction en vue de marquer l'entrée de garage ;
- Réduire le garage à une profondeur de 6 m et augmenter le local vélo de l'immeuble à appartements ;
- Produire une étude acoustique réalisée par un.e professionnel.le concernant l'installation des pompes à chaleur prévues et envisager le déplacement au sol en zone de cours et jardins de l'unité prévue contre le mitoyen du n°53 ou prévoir des caissons acoustiques ;
- Compléter les documents graphiques (bacs à plantes sur la coupe AA) et la légende avec l'ensemble des matériaux et teintes prévus ;
- Introduire une demande spécifique auprès du service urbanisme avant le début des travaux, en vue de déterminer un nouveau numéro de police attribué à la nouvelle construction tout en conservant le numéro 55A au bien mitoyen ;
- Respecter, lors du chantier, la réglementation du titre III (chantiers) du RRU et éliminer tout déchet selon les normes en vigueur ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du raccord à la toiture du bien voisin au n°55A dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre située au troisième étage est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 18 (local pour le rangement du matériel nécessaire au nettoyage) du titre II du RRU en ce qui concerne l'absence de local nettoyage est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 9 (rez-de-chaussée) du titre I du RRU en ce qui concerne la conception du rez-de-chaussée de la façade à rue du

nouvel immeuble est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 4 (profondeur d'une construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement en profondeur et hauteur par l'isolation extérieure de l'extension arrière de l'immeuble sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 (stationnement) du titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;
Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

5. Avenue Emile Van Becelaere, 141

Objet de la demande :

modifier la position de deux lucarnes en toiture avant (modification du PU/32237-25)

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 subséquemment ;

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

Vu la situation du bien en zone d'inondation d'aléa faible sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + deux étages sous toiture à versants, situé à l'angle de la rue du Bien-Faire et de l'avenue Emile Van Becelaere ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/32237-25) visant à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre, modifier la façade arrière ainsi que ses volumes et créer deux lucarnes dans les versants avant de la toiture délivré le 23/01/2026;

Considérant qu'il s'agit de modifier la position de deux lucarnes en toiture avant (modification du PU/32237-25 en application de l'art. 102/1 du CoBAT) ;

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 le permis PU/32237-25 octroyé en date du 02/02/2026 visait à changer la destination du rez-de-chaussée commercial de l'immeuble en un logement une chambre et à aménager un duplex dans les deux niveaux supérieurs ;

Considérant que ce projet comportait la réalisation de deux lucarnes en toiture avant du bien pour éclairer le séjour de ce duplex ;

Considérant qu'elles étaient prévues avec un bardage en Eternit de ton gris pour leurs faces et joues, des menuiseries en PVC structuré du même ton et des toitures en tuiles de ton rouge ;

Considérant qu'elles se positionnaient avec un recul de 70 cm par rapport aux plans de leurs façades à rue respectives ;

Considérant cependant que les documents graphiques accompagnant l'autorisation de bâtir délivrée en 1903 faisaient état d'une hauteur de pied droit sous toiture de 0,90 m ; qu'après prise de mesures sur place, il s'avère que cette hauteur est d'1,30 m ;

Considérant que, de ce fait, respecter un retrait par rapport aux plans des façades de l'immeuble impliquerait la réalisation de lucarnes avec des châssis sur une allège à 1,64 m de hauteur par rapport au sol fini de l'espace concerné ; que ces lucarnes ne permettraient pas une vue directe et horizontale qualitative, telle que prescrite par l'article 11 du titre II du RRU, ni un éclairage naturel suffisant ;

Considérant que les lucarnes modifiées restent conformes au titre I du RRU ; que leurs matériaux et teintes ne sont pas modifiés ;

Considérant que les proportions et la position de ces lucarnes restent cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ; qu'elles s'intègrent à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;

Considérant de plus l'existence dans le voisinage immédiat du bien de lucarnes conçues dans le prolongement de leurs façades ;

Considérant dès lors que la construction de ces deux lucarnes dans le plan des façades de l'immeuble est acceptable ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU émis en date du 18/12/2025 référencé T.2025.0937/2 ;

Considérant qu'en application de l'art. 102/1 §4 du CoBAT, l'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme ; que dès lors, les conditions du permis d'urbanisme (réf. PU/ 32237-25) restent d'application et que la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée ;

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

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU référencé T.2025.0937/2 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique de la toiture végétalisée en R+1 dans les trois 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 ;

6. Rue Auguste Beernaert, 18

Objet de la demande :

Construire une extension latérale de deux niveaux au-dessus du garage existant le long de l'habitation principale et remplacer certains châssis existants en bois par des châssis en aluminium en façades à rue et arrière

Motif de la CC :

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

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

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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, et 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 que le bien est situé à moins de 20 m du site classé « La Forêt de Soignes » classé par arrêté royal du 02/12/1959 ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 Coin Du Balai approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 ; qu'il est repris comme « bâtiment à valeur patrimoniale » au plan de destination de ce PPAS ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du XX^{ème} siècle, de gabarit rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants, avec garage attenant en façade à rue et extension d'un niveau à l'arrière du bien ;

Considérant qu'il s'agit principalement de construire une extension au-dessus du garage existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension latérale de deux niveaux au-dessus du garage existant, le long de l'habitation principale,
- Le remplacement de deux châssis en façade à rue ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS,
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

Vu qu'une lettre de réclamations et demande à être entendue a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/02/2026 au 09/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

1 par rapport à la situation actuelle :

- La demande d'un refus de la régularisation des constructions existantes du garage latéral et de la cuisine en annexe à l'arrière du bien, réalisées sans autorisation ;
- Le fait que, ces constructions prenant appui contre le mur arrière de l'habitation sise au n°20 de la rue Auguste Beernaert, que des ancrages pour l'installation d'une cheminée jouxtant une fenêtre de ce bien (cette cheminée aurait pu être installée contre le mur du demandeur pour éviter toute gêne au bien voisin) et l'entreposage de matériel ayant également été réalisés, l'ensemble de ces travaux n'ait fait l'objet d'aucune concertation avec la propriétaire du bien concerné ;

2 par rapport au projet présenté :

1. L'absence de concertation quant au statut juridique du mur privatif du bien sis au n°20, de la mitoyenneté concernant l'emprise sur ce mur mitoyen de la construction de l'extension latérale au-dessus du garage ;
2. L'exigence, dans le cas où le présent projet serait validé par la Commune :
 - De la construction d'un mur étanche, isolé thermiquement et phoniquement, contre le mitoyen existant aux frais des demandeurs ; (l'isolation prévue par la propriétaire du n°20 n'ayant pu être réalisée dans les règles de l'art vu les ancrages existants) ;
 - Du positionnement de toutes les installations de type escaliers, évacuation d'eau, etc. du côté du n°18, pour éviter toute nuisance sonore du côté du n°20 ;
 - D'un règlement préalable du rachat de la mitoyenneté et la prise en charge de tout désordre pouvant résulter des travaux projetés ou d'une éventuelle insuffisance de ce nouveau mur mitoyen ;
3. Le refus de tout débordement de toiture ou gabarit, tel que la toiture plate de l'extension projetée, la situation en ZICHEE des n°18 et 20 de la rue Auguste Beernaert impliquant de respecter l'architecture du quartier ;
4. Le refus du revêtement en zinc proposé pour l'extension et du remplacement de châssis bois par des châssis aluminium en façade à rue, pour éviter toute rupture dans l'esthétique architecturale des façades ; la demande de respecter le dessin de la brique existante (brique rouge et brique jaune) et de proposer des matériaux similaires à ceux des deux constructions existantes ;
5. La demande de la démolition de l'extension arrière contenant la cuisine de l'habitation, ou, si elle devait être autorisée, le déplacement de la cheminée du côté du n°18, de toutes installations (machines, évier, etc.) pour éviter toute nuisance sonore ou olfactive ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 4.2 (matériaux) du PPAS dénommé Zone 2 Coin Du Balai en ce que le matériau prévu en façade à rue de l'extension projetée - le zinc - n'est pas accepté pour les murs de façades ; que seuls la brique rouge, la pierre blanche, l'enduit ou le crépi sont autorisés ;

Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU en ce que la hauteur sous-plafond des deux niveaux créés dans l'extension projetée est de 2,42 m, et non de 2,50 m tel que prescrit par l'article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) et en ce que la superficie nette éclairante du bureau créé au deuxième étage de l'extension créée est inférieure au 1/5^{ème} de sa superficie article 10 (éclairage naturel) ;

L'EXISTANT :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au rez-de-chaussée, du volume principal avec l'accès et la circulation verticale, un grand living prolongé par une véranda abritant la salle à manger ; latéralement, d'un garage à vélos (trop étroit pour accueillir un véhicule) se prolongeant avec une toilette, et la cuisine dans la deuxième annexe sur le jardin ;
- A l'étage, de deux chambres et d'une salle de bain ;
- Sous les combles, de deux chambres supplémentaires ;

Considérant l'absence de documents graphiques établissant une situation de droit du bien ;

Considérant qu'une lucarne a été réalisée en toiture arrière dans les années 2000 sans autorisation ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU en ce que sa largeur est inférieure aux deux tiers du développement de la façade et qu'elle ne dépasse pas de plus de 2 m le plan de la toiture ;

Considérant qu'elle permet un éclairage naturel suffisant de la chambre 4 située sous combles et offre une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sa réalisation sans autorisation ne porte pas préjudice ni au bien ni à son environnement immédiat ; qu'au contraire, contribue à améliorer le confort de l'habitation ;

Considérant que le garage attenant et l'extension arrière ont également été réalisés sans autorisation ; que des photographies aériennes attestent de leur existence en 1996 ;

Considérant qu'ils font partie intégrante du projet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la volumétrie et les façades du volume principal ne sont pas modifiées, à l'exception de deux châssis au premier étage de la façade à rue et de trois châssis en façade arrière remplacés par des châssis en aluminium de ton gris ;

Considérant que la couverture du volume principal est en tuile rouge ; que la toiture plate du garage recouverte d'une étanchéité de ton sombre et la toiture monopente de l'annexe arrière en tuile de ton rouge ;

Que côté rue, le mansart est en ardoise de ton gris, la corniche en bois peint gris, la façade en brique rouge et jaune, les menuiseries, porte de garage comprise, en bois peint gris, le soubassement en enduit de ton blanc, les seuils en pierre bleue ;

Que côté jardin, la corniche en bois de ton blanc, la façade est en enduit de ton blanc, les menuiseries, y compris la véranda, en bois lasuré brun, la toiture de l'annexe en tuile rouge ;

LE PROJET :

La construction de l'extension latérale :

Considérant que la toiture plate du garage existant est démolie ;

Considérant qu'une extension au volume principal de l'habitation est construite au-dessus de ce garage, sur deux niveaux ;

Aménagement intérieur :

Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas modifié ; qu'il abrite toujours un garage à vélos et une toilette ; que seule la toiture de la cuisine, actuellement en tuile rouge, est remplacée par une couverture en zinc de ton gris foncé ;

Considérant que cette extension permet la création de deux niveaux d'environ 19 m² chacun en R+1 et R+2, avec :

- Au premier étage, l'aménagement d'une salle de bain en façade à rue, et l'agrandissement sur l'arrière d'une des deux chambres existantes,
- Au deuxième étage, l'aménagement d'un bureau côté rue et d'une salle de douche côté jardin ;

Considérant que l'extension projetée améliore les qualités résidentielles de la maison unifamiliale en permettant la création d'un bureau, de deux salles d'eau et l'agrandissement d'une des quatre chambres de l'habitation ;

Considérant que les hauteurs sous-plafond de ces deux niveaux sont de 2,42 m et non de 2,50 m tel que prescrit par l'article 4 (hauteur sous-plafond) du titre II du RRU (normes d'habitabilité du logement) pour les constructions neuves ;

Considérant cependant qu'il s'agit :

- Au premier niveau, d'une partie de la chambre existante, soit d'un espace de nuit et non de séjour, d'une superficie de 15,06 m² dont 9 m² avec une hauteur sous-plafond à 2,96 m dans l'immeuble existant ;
- Au deuxième niveau, d'un bureau accessoire au logement, dont l'occupation est intermittente ;

Considérant dès lors que cette dérogation de 8 cm est minime et acceptable ;

Considérant d'autre part que la superficie nette éclairante de ce bureau est de 0,85 m² pour 1,38 m² requis par l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; que s'agissant d'une construction neuve, il y a lieu de prévoir une superficie nette éclairante respectant les normes prescrites ;

Volumétrie :

Considérant que cette extension, d'une hauteur totale d'environ 8 m, se développe contre le mur mitoyen du bien sis au n°20, sur toute la profondeur du garage, soit 8,80 m ; qu'elle est en retrait d'1,85 m à l'arrière par rapport au mur mitoyen du n°20 ;

Considérant qu'en façade à rue, la toiture de l'extension s'aligne en hauteur sur la corniche du bien situé au n°20 ; qu'elle dépasse d'environ 30 cm la corniche de l'habitation principale ;

Considérant que, pour une meilleure intégration de la volumétrie de cette extension latérale à l'esthétique générale de cette façade, il y a lieu de respecter un alignement de sa toiture à la corniche de l'habitation principale au n°18 ;

Considérant de plus les hauteurs sous-plafond de l'extension, 2,44 m au rez-de-chaussée, 2,96 et 2,42 au R+1 et 2,475 au R+2 ; que reconsidérer les hauteurs sous-plafond de ces différents niveaux de l'extension, du rez-de-chaussée au dernier étage, permettrait de résoudre les problèmes de hauteur sous-plafond des locaux habitables prévus, la chambre et le bureau ;

Construction contre le mitoyen :

Considérant que sa structure autoportante en colonnes et piliers acier vise à la rendre indépendante de la construction voisine, sans aucune prise d'appui sur le mur mitoyen concerné ;

Considérant que sa jonction au bâtiment voisin est effectuée par un remplissage de laine de roche de 12 cm (comme précisé par email par l'architecte) contre le mur mitoyen et par un complexe d'isolant + plaques de plâtre d'une épaisseur totale de 16 cm ;

Considérant cependant que les gaines contenant arrivées et évacuations d'eau ne sont pas isolées ; qu'il y a lieu d'améliorer cette situation en déplaçant ou isolant ces conduits afin d'éviter au maximum d'éventuelles nuisances sonores pour le bien voisin ;

Considérant de plus que le conduit de cheminée provenant de la cuisine en rez-de-chaussée est également positionné contre ce mur ; que, selon les déclarations de la propriétaire voisine, il semble produire des nuisances olfactives et empêche une isolation efficace par ses ancrages dans ledit mur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le déplacer à une distance raisonnable et d'adapter sa hauteur en fonction des normes en vigueur ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser, au regard de la réclamation émise dans le cadre de l'enquête publique concernant la construction contre le mur mitoyen du n°20 de la rue Auguste Beernaert, que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

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

Considérant qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

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

Matériaux :

Considérant que les deux façades de cette extension sont réalisées en bardage zinc prépatiné à joints debout de ton gris foncé, l'ensemble des menuiseries en aluminium du même ton ;

Considérant qu'elle est recouverte d'une toiture verte extensive ;

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

Considérant de plus que ce dispositif permettra de compenser la faible superficie perméable de la parcelle ;

Considérant cependant que cette toiture végétalisée n'apparaît pas sur les documents graphiques de la présente demande de permis d'urbanisme ; qu'il convient de remédier à cette discordance ;

Considérant cependant que les matériaux proposés en façade à rue pour l'extension – le zinc prépatiné gris sombre - et pour les deux châssis du volume principal – l'aluminium gris sombre - ne correspondent pas aux caractéristiques typologiques du bien et de son environnement urbanistique ;

Considérant que le matériau et la texture des menuiseries participent à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, surtout des immeubles faisant l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préférer pour les châssis à remplacer en façade à rue du volume principal de l'habitation, des châssis en bois du même ton que les châssis existants afin de conserver une homogénéité des menuiseries ;

Considérant que, dans un même souci d'esthétique et d'homogénéité de l'ensemble de la façade à rue, il y a lieu de prévoir des châssis en bois pour l'extension projetée ;

Zinc :

Considérant que le zinc est peu présent dans le voisinage immédiat du bien ; qu'il s'éloigne fortement du style architectural existant dans le quartier ;

Considérant de plus la teinte sombre retenue ; que les revêtements foncés sont liés aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un matériau autorisé par les prescriptions esthétiques du PPAS dénommé Zone 2 Coin Du Balai, afin de proposer une rénovation respectueuse de l'esthétique architecturale d'origine du bien et de son voisinage immédiat ;

Considérant que la brique rouge est largement présente dans l'environnement immédiat du bien ; Considérant que les trois habitations mitoyennes aux numéros 16, 18 et 20 de la rue Auguste Beernaert forment un ensemble homogène de qualité avec un corps principal en brique rouge avec ornements (linteaux et lignes) en brique jaune ; qu'ils sont de plus repris comme « bâtiments à valeur patrimoniale » au plan de destination de ce PPAS, comme la majorité des biens du voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de s'inspirer de cette composition pour la réalisation de la façade à rue de l'extension projetée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une façade en brique pour la façade de l'extension, permettant ainsi de conserver une harmonie à la fois pour la façade du bien et son extension et pour les façades de l'ensemble des trois habitations, et assurer l'intégration de l'immeuble dans le contexte urbanistique de la rue ;

Considérant la composition verticale des baies existantes, répondant aux exigences esthétiques du PPAS précité ;

Considérant qu'il y a également lieu de s'en inspirer lors de la composition de la façade de l'extension en tendant vers un alignement des baies projetées sur les baies existantes ;

Considérant de même que le garage existant, vu ses dimensions insuffisantes pour le stationnement d'un véhicule, n'est utilisé que comme local à vélos ;

Considérant dès lors que la largeur de la porte pourrait être modifiée pour une meilleure adaptation à une composition verticale de la façade ;

CONCLUSION :

Considérant que la réalisation de cette extension latérale de l'habitation existante a pour but une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant cependant que le projet en l'état présente un aménagement intérieur des espaces habitables à revoir (hauteur sous-plafond, superficie nette éclairante) et une architecture s'éloignant des caractéristiques urbanistiques (volumétrie, composition, matériaux) du bien faisant l'objet de la présente demande, comme de son environnement ;

Considérant que la prescription 4.1.1 du PPAS Zone 2 coin du Balai (aspects esthétiques des constructions, principes généraux) toutes les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir sa composition en prenant en compte :

- Une volumétrie s'adaptant en hauteur à l'habitation existante,
- L'emploi de matériaux présents en façade à rue du bien (brique rouge et jaune),
- Des aménagements intérieurs répondant aux exigences des normes d'habitabilité des logements ;

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 :

- **Revoir la volumétrie de l'extension projetée en alignant sa toiture sur la corniche de l'habitation principale ;**
- **Compléter les documents graphiques de la situation projetée en dessinant la toiture végétalisée de l'extension prévue et en complétant les informations concernant l'isolation contre le mur mitoyen du n°20 ;**
- **Compléter cette isolation pour les gaines contenant arrivées et évacuations d'eau afin d'éviter au maximum d'éventuelles nuisances sonores pour le bien voisin ;**
- **Déplacer et équiper de filtres adéquats l'évacuation de la hotte de la cuisine actuellement située le long du mur mitoyen du bien sis au n°20 et adapter sa hauteur en fonction des normes en vigueur afin de mettre fin aux nuisances olfactives qu'elle produit ;**
- **Prévoir des châssis en bois d'un ton identique aux menuiseries existantes en façade à rue du volume principal et en façade de l'extension projetée ;**
- **Prévoir une façade à rue en brique pour l'extension projetée en s'inspirant de la composition de l'ensemble formé par les trois immeubles sis aux numéros 16,18 et 20 de la rue Auguste Beeranaert et des teintes de briques présentes en façade à rue ;**
- **Revoir la conception de l'ensemble des baies de cette façade en prenant en compte la composition verticale des baies existantes et tendre à l'alignement en hauteur ;**
- **Lever les discordances entre les photos et l'élévation de la façade à rue ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de cette extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen dans le prolongement de l'annexe projetée, du côté du n°20 de la rue Auguste Beeranaert, dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 (hauteur sous-plafond) du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des deux locaux habitables de l'extension (chambre et bureau) est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante du bureau est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS dénommé Zone 2 Coin Du Balai en ce qui concerne les matériaux utilisés en façade à rue du bien 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.

7. Rue Gratès, 74

Objet de la demande :

construire une extension au rez-de-chaussée et réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale mitoyenne

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite dans les années 30, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + deux étages + combles sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension d'un niveau à l'arrière du rez-de-chaussée et de réaménager l'intérieur de cette habitation ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse en profondeur et hauteur les profils des deux constructions voisines ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'un bureau en façade à rue, d'une cave, d'une toilette et d'une buanderie,
- Au rez-de-chaussée, de l'accès au logement avec la circulation verticale, d'un salon, d'un espace intermédiaire polyvalent, d'une salle à manger – cuisine,
- Au premier étage, de deux chambres en façades, d'une petite salle de douche et d'un grand espace de rangement central,
- Au deuxième étage, de deux chambres, l'une en façade à rue, l'autre sous toiture, d'une petite salle de douche et d'un petit rangement,
- Et de combles aménagés en rangement, accessibles par une trappe depuis la circulation verticale du bien ;

Considérant que le réaménagement intérieur ne concerne que le rez-de-chaussée de l'habitation et les combles ;

L'aménagement des combles :

Considérant que la trappe d'accès à ces combles est remplacée par un escalier dans la prolongation de la circulation verticale du bien ; que cette intervention est complétée par la pose d'une fenêtre de toit ;

Considérant que ces travaux améliorent l'accessibilité et l'éclairage naturel de cet espace ;

L'aménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que la construction d'une annexe à l'arrière du bien permet la création d'un espace supplémentaire de 16 m² accueillant la cuisine de l'habitation, en lien direct avec une terrasse et le jardin de l'habitation ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'habitation est restructuré pour obtenir des espaces traversants - salon, pièce polyvalente (piano, salle de jeu), salle à manger, cuisine - depuis la rue vers le jardin ;

Considérant que l'extension projetée se développe sur un seul niveau, à l'arrière du rez-de-chaussée de l'habitation, sur une profondeur de 3,16 m et sur toute la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle s'aligne à droite sur la profondeur du bien sis au numéro 76 de la rue Gratès et reste, à gauche, légèrement en retrait par rapport au numéro 72 ;

Considérant que sa hauteur (3,05 m) implique une rehausse des deux murs mitoyens existants ;

Considérant qu'elle déroge ainsi aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU (caractéristiques des constructions et de leurs abords) ;

Considérant qu'elle est prolongée à l'extérieur par une terrasse en pierre de ton gris d'une superficie de 12 m² remplaçant la terrasse en bois d'environ 20 m² existante ; que l'escalier d'accès au jardin depuis le sous-sol est supprimé ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse permet d'augmenter de 8 m² la surface perméable du jardin ;

Considérant cependant que sa surélévation au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation réduit la hauteur des murs mitoyens existants et génère de ce fait des vues plongeantes intrusives sur les deux biens voisins contraires au Code civil ;

Considérant dès lors qu'il convient :

- Soit d'établir une servitude de vue entre les propriétaires concernés,
- Soit de prévoir une rehausse des murs mitoyens concernés à une hauteur d'1,80 m le long de cette terrasse,
- Soit de réaliser la terrasse au niveau du jardin avec un escalier à une distance d'1,90 m des deux biens mitoyens ;

Considérant que la façade de l'extension projetée est composée d'une baie avec fixe et coulissant en aluminium de teinte noire ; que le revêtement de sa façade et les profils de rives de sa toiture sont en aluminium du même ton ;

Considérant que sa toiture plate présente un puits de lumière apportant un éclairage naturel supplémentaire à l'espace de la cuisine ;

Considérant que la finition de cette toiture est un EPDM de teinte noire d'une superficie de 10 m² ;

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

Considérant qu'il y a lieu de préférer des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM blanc ou gravier de lestage) au niveau de la toiture de l'extension ;

Considérant que cette extension se distingue, par ses matériaux et leurs teintes, de la façade arrière du bien en enduit de ton beige clair et châssis bois de ton blanc, comme une intervention sobre et contemporaine ;

Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien en créant un espace à fort éclairage naturel donnant une vue directe sur le jardin du bien ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Eviter les vues plongeantes intrusives depuis la terrasse sur les biens voisins :**
- **Soit en établissant une servitude de vue entre les propriétaires concernés,**
- **Soit en prévoyant une rehausse des murs mitoyens concernés à une hauteur d'1,80 m le long de cette terrasse,**
- **Soit en réalisant la terrasse au niveau du jardin avec un escalier à une distance d'1,90 m des deux biens mitoyens ;**
- **Préférer une teinte claire pour l'EPDM prévu en toiture de l'extension à l'arrière de l'habitation ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 (RRU) en ce qui concerne les articles 4 (profondeur de la construction) et 6(toiture d'une construction mitoyenne) du titre I sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

8. Rue Middelbourg, 41

Objet de la demande :

régulariser un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble : régulariser la cour arrière et démolir un atelier et distribuer des fonctions à l'intérieur de l'appartement

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

Vu la situation de la demande d'habitation 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'un immeuble à deux appartements construit entre 1919 et 1930, de gabarit rez+1+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements :

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- De la démolition d'un atelier ;
- De l'aménagement d'une terrasse en lieu et place de l'atelier démoli ;
- De la reconstruction du volume (veranda) annexé à l'atelier démoli ;
- Du réaménagement des espaces intérieurs de l'appartement ;
- De la réalisation de 3 lanterneaux sur le toit plat de la buanderie ;
- De l'agrandissement et la transformation d'un abri de jardin ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- 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 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/02/2026 portant les références T.2026.0117/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que l'appartement faisant l'objet de ladite demande comporte deux chambres à l'avant, des sanitaires dans les pièces centrales et des pièces de vie principale à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi qu'une chambre existante au 1^{er} étage et accessible depuis un escalier privé ;

Considérant que la demande porte principalement sur les transformations effectuées à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le toit abritant la buanderie et le couloir a été transformé entre 2023 et 2024 ; que le nouveau toit dispose de 3 lanterneaux ;

Considérant que ces lanterneaux permettent de garantir un éclairage naturel des pièces centrale en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que l'annexe latérale gauche abritant un atelier de 15 m² a été démolie, laissant place à une terrasse en lien direct avec le jardin ;

Considérant que le volume existant du côté arrière droit de l'immeuble a été transformé et fermé par l'installation d'une grande baie équipée d'un châssis d'angle composé de 2 panneaux fixes et 2 coulissants ; qu'une partie de son toit a été équipée d'une verrière d'une superficie d'environ 15 m² ; que ces travaux ont eu lieu entre 1996 et 2004 ;

Considérant que la transformation de ce volume annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que les transformations apportées à l'arrière du rez-de-chaussée ont permis 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 que le toit plat de l'annexe modifiée demeure inférieur au niveau du mur mitoyen existant avec le n°39 a et que cette construction s'intègre discrètement à l'intérieur de l'îlot, sans porter atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant cependant que l'ensemble des toitures plates transformé, accumulant une superficie d'environ 60 m², sont pourvues d'un revêtement d'étanchéité de teinte gris foncé ;

Considérant que les finitions et revêtements de teinte foncée sur une superficie totale d'environ 60 m² contribuent au phénomène d'îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'engendrer des impacts négatifs en matière de confort, de santé et de consommation énergétique ;

Considérant, en outre, que l'implantation du nouvel abri de jardin (environ 17 m²) a entraîné une réduction supplémentaire de la superficie perméable et plantée en pleine terre dans la zone de cours et jardins, accentuant ainsi la dégradation de la qualité végétale de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la toiture de cet abri est recouverte d'une étanchéité noire d'aspect vétuste ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de limiter autant que possible les surfaces recouvertes de matériaux absorbant la chaleur, en privilégiant l'emploi de matériaux présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant, en outre, qu'au regard de la situation actuelle, la configuration de la zone de cours et jardins s'écarte fortement des objectifs régionaux de perméabilisation et de végétalisation, et contrevient à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant de plus que ladite zone de cours et jardins se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement réalisée en 2019 ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

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 dès lors qu'un traitement végétalisé des toitures plates favoriserait une meilleure intégration paysagère au sein de l'intérieur d'îlot, renforcerait ses qualités végétales et paysagères, et contribuerait à la rétention des eaux pluviales, soulageant ainsi le réseau d'égouttage lors de fortes précipitations ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir sur les toits plats modifiés et sur l'abri de jardin une finition végétalisée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que 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 :

- Prévoir une finition végétalisée sur les toitures plates de l'annexe modifiée et de l'abri de jardin ;
- Lever les discordances sur les plans en ce qui concerne l'emplacement et dimensions des coupoles ;
- Respecter les remarques émises par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/02/2026 portant les références T.2026.0117/1

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 du RRU (Titre I, arts. 4 et 6) en ce qui concerne la profondeur et la hauteur du toit de l'annexe est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

9. Rue de la Sapinière, 54

Objet de la demande :

rénover et étendre une maison unifamiliale : rénover l'annexe arrière en rez-de-chaussée, créer 2 lucarnes dans les 2 versants de la toiture principale et isoler la façade arrière et la toiture

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Avis de la Commission :

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

Vu la situation de la demande en 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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol ZONE 2 dénommé « COIN DU BALAI » (A.G. du 1/10/2015) ;

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 versants ;

Considérant que cet immeuble est repris au schéma des affectations du PPAS comme bâtiment à valeur patrimoniale ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La reconstruction d'une annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La réalisation de deux lucarnes dans les deux versants de la toiture ;
- Le remplacement des châssis et la mise en peinture du soubassement de la façade avant ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière ;

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.4 (profondeur de la construction) et l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- Dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai concernant l'implantation de la lucarne avant ;
- Dérogation à la prescription 1.3.8 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai concernant la pose des panneaux photovoltaïques ;
- En application de l'Art. 188/7 MPP à la demande d'un PPAS :
- La prescription 3.2.1.1 concernant la profondeur totale de l'immeuble ;
- La prescription 4.4.1.1 concernant les modifications visibles depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

La modification de la façade avant :

Considérant que la façade à rue sera pourvue de nouvelles menuiseries en bois de ton gris vert anthracite (RAL 7009) ;

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 le soubassement sera repeint en teinte gris vert anthracite RAL 7009 ;

Considérant que les nouvelles menuiseries ainsi que la nouvelle teinte du soubassement s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble, repris au PPAS – Zone 2 Coin du Balai comme bâtiment à valeur patrimoniale, sans porter atteinte aux qualités architecturales et urbanistiques des constructions environnantes ;

La reconstruction de l'annexe arrière :

Considérant que l'immeuble dispose d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée disposant d'une toiture à versant ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle extension en lieu et place de l'annexe existante ;

Considérant que la profondeur de la construction projetée sera augmentée de 1,65 m par rapport à l'annexe existante ; que celle-ci sera alignée à l'annexe du bien voisin sis au n°56 et moins profonde que celle sise au n°52 ;

Considérant que la profondeur totale de la maison sera portée à 14,50 m ;

Considérant que, compte tenu de la superficie du plancher du logement inférieure à 150 m², la profondeur totale de l'immeuble peut atteindre 17 m, sous réserve du respect des mesures particulières de publicité, comme prévu par la prescription 3.2.1.1 du PPAS – Zone 2 Coin du Balai ;

Considérant par ailleurs que l'annexe projetée déroge à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU en ce que le toit plat de la nouvelle annexe dépassera en hauteur (52 cm) le profil de la construction mitoyenne sise au n°56 ; et dépassera en profondeur (5,45 m) le profil de la construction mitoyenne sise au n°52 ;

Considérant que ces transformations impliqueront la rehausse des deux murs mitoyens ;

Considérant que toute rehausse du mur mitoyen doit se faire dans le respect des droits des tiers ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe projetée présentera une hauteur de 3,38 m au niveau de l'acrotère et qu'elle sera équipée d'un lanterneau d'une superficie de 1,80 m² et sera pourvue d'une finition végétalisée ;

Considérant que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que la finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de la zone de cours et jardins et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprendra un bureau d'une superficie de 14 m² ainsi qu'une grande pièce de vie principale de 46,20 m² projetée à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée en aluminium de teinte claire de 4,43 m de large et une hauteur de 2,72 m ;

Considérant que la nouvelle extension, disposant d'un lanterneau et d'une grande baie vitrée, permet d'aménager des pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que le projet porte également sur l'isolation par l'extérieur (16 cm) de l'ensemble de la façade arrière et de la toiture principale de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du corps principal accentuera sa profondeur ;

Considérant que ces travaux d'isolation dérogent également aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) ;

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, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade arrière sera revêtue d'un enduit de teinte blanc moyen posé sur isolant, assurant ainsi une finition esthétique et une intégration harmonieuse en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au regard de la configuration des volumes annexes des biens voisins, la transformation projetée à l'arrière de l'immeuble s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU se justifient en ce que les aménagements réalisés et projetés améliorent l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères et résidentielles de l'intérieur d'îlot ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

La réalisation de deux lucarnes :

Considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes dans les deux versants de la toiture en vue d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne avant atteint 3 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette d'environ 14,30 m² à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne située en recul de 30 cm par rapport à au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en bois de ton gris vert anthracite RAL 7009, d'une largeur de 2,85 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

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

Considérant que la lucarne avant sera pourvue d'un revêtement en bardage en zinc de ton moyen ;

Considérant qu'au regard des proportions entre les pleins et les vides ainsi que du revêtement prévu pour cette lucarne, son traitement architectural s'intègre discrètement dans l'ensemble de la façade à rue de l'immeuble repris comme bâtiment à valeur patrimoniale ;
Considérant cependant la discordance relevée entre la coupe et la façade concernant l'épaisseur de la planche de rive des lucarnes ;

Considérant que ces planches de rive présenteront, selon les détails de la coupe, une épaisseur de 57 cm ; que celle-ci peut compromettre l'aspect esthétique et l'intégration discrète de ces lucarnes, notamment de celle projetée à l'avant ;

Considérant que l'encadrement de ces lucarnes ne présente que très peu de relief ; que cette absence de relief contribue à augmenter son impact visuel depuis la rue de la Sapinière ;

Considérant qu'il y a lieu de lever cette discordance et de prévoir pour la lucarne avant un couronnement marqué permettant de réduire son impact visuel et d'améliorer son aspect esthétique ;

Considérant par ailleurs que l'implantation de la lucarne avant déroge aux prescriptions du PPAS – zone 2 – Coin du Balai en ce qu'elle ne présente pas un recul minimum de 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que compte tenu de la superficie nette de la chambre projetée, un recul de 70 cm entraînerait une réduction significative de celle-ci ;

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

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai est acceptable ;

Considérant que cette lucarne projetée déroge à cette prescription du PPAS en ce que la distance entre la joue de la lucarne et l'axe mitoyen avec les biens sis au n°52 (15 cm) soit inférieur à 60 cm ;

Considérant que cette dérogation peut compromettre l'habitabilité et le confort des habitations voisines au vu de l'étroitesse des habitations contiguës, notamment dans le cas où leurs toitures disposeront à l'avenir de lucarnes susceptibles d'être trop proches de la lucarne projetée et de générer des difficultés techniques tant pour leur construction que pour leur entretien ;

Considérant qu'il convient de prévoir une distance de 60 cm minimum entre la joue de la lucarne avant et l'axe mitoyen avec le n°54 ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne arrière atteint 3 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette d'environ 15,80 m² à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne située en recul de 30 cm par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en bois de ton gris vert anthracite RAL 7009, d'une largeur de 2,85 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

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

Considérant l'implantation de la lucarne arrière est conforme aux prescriptions du PPAS – zone 2 – Coin du Balai en ce qu'elle présente un recul supérieur à 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que le gabarit de cette lucarne est conforme aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègre discrètement en intérieur d'ilot ;

Considérant dès lors que l'aménagement intérieur des deux chambres est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de superficie, d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

L'isolation de la toiture à versants et l'installation des panneaux photovoltaïques :

Considérant que la toiture à versants sera isolée par l'extérieur ; que ces travaux dérogent également aux dispositions de l'art.6 du Titre I du RRU en matière de hauteur ;

Considérant que la toiture sera rehaussée d'environ 15 cm ; que les tuiles existantes en terre cuite de teinte naturelle seront remplacées à l'identique ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le toit 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, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le versant avant de la toiture actuelle dispose de 8 panneaux photovoltaïques d'environ (60 cm x 1,10 m) ;

Considérant que ceux-ci seront posés en deux rangées de 4 sur les deux versants de la toiture ;

Considérant que la pose de panneaux photovoltaïques sur deux versants d'un toit contrevient à la prescription 1.3.8 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai concernant ;

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

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

Considérant que le déplacement de 8 panneaux vers le versant arrière du toit se justifie par le manque de place sur les deux versants accueillant les deux nouvelles lucarnes projetées ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour le versant avant des panneaux photovoltaïques présentant une saillie d'environ 30 cm maximum, afin de minimiser leur impact visuel depuis la voie publique ;

Considérant qu'il convient d'encourager le maintien de ces panneaux photovoltaïques ; que la dérogation à la prescription 1.3.8 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai est dès lors acceptable ;

Considérant par ailleurs, que la descente d'eau de pluie est en pvc et n'est pas raccordée au réseau d'égouttage privé ; qu'il convient dès lors, de remplacer celle-ci par une descente d'eau pluviale en zinc disposant d'une souche pluviale et raccorder celle-ci au réseau privatif ;

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 :

- **De réduire la largeur de la lucarne de manière à respecter une distance de 60cm par rapport à la limite mitoyenne ;**
- **Prévoir pour la lucarne avant un couronnement marqué permettant de réduire son impact visuel et d'améliorer son aspect esthétique ;**
- **Lever la discordance entre la coupe et les plans d'élévations concernant l'épaisseur de la planche de rive des lucarnes projetées ;**
- **Remplacer la descente d'eau pluviale en pvc par une descente d'eau pluviale en zinc disposant d'une souche pluviale et raccorder celle-ci au réseau privatif**
- **Prévoir pour le versant avant des panneaux photovoltaïques présentant une saillie d'environ 30 cm maximum, afin de minimiser leur impact visuel depuis la voie publique ;**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée des murs mitoyens modifiés 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 dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière (titre I, art. 4 et art.6) sont acceptées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation à la prescription 1.3.8 (panneaux photovoltaïques) et 4.2.7 (concernant le recul de la lucarne par rapport au plan de la façade avant) du PPAS – zone 2 – Coin du Balai est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation à la prescription 4.2.7 (concernant le recul de la lucarne avant par rapport à l'axe mitoyen avec le n°52) du PPAS – zone 2 – Coin du Balai est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

10. Avenue Calypso, 23

Objet de la demande :

modifier la volumétrie d'une maison unifamiliale de gabarit R+2/TV avec rehausse de la toiture inclinée principale, créer une lucarne dans le versant avant et une lucarne dans le versant arrière et mettre en conformité des châssis

Motif de la CC :

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS ZONE 7 - WIENER approuvé** 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 3 versants construite en 1963 ;

Considérant que la demande porte sur :

- La rehausse et la modification de la volumétrie de la toiture principale ;
- La création de deux lucarnes dans le versant avant et arrière ;
- La mise en conformité des châssis ;
- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul et de la reconstruction de l'escalier extérieur ;

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

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

- Art.6 §2 du Titre I du RRU en ce qui concerne la largeur des lucarnes projetées en façade latérale ;
- Art. 126§11 : Dérogation aux prescriptions du PPAS Zone 7 – Wiener A.G.13.01.2011 :
- 2.3 Repérage : concernant l'aménagement de la zone de recul ;
- 2.4 Bon aménagement des lieux : concernant le matériau des menuiseries et l'aménagement des abords (la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

La rehausse de la toiture et la réalisation de deux lucarnes dans le versant avant et arrière du toit :

Considérant que la demande porte essentiellement sur la rehausse de la toiture ainsi que la construction de deux lucarnes en vue d'aménager les combles en pièces habitables ;

Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre, un dressing et une salle de douche sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été accordé ;

Considérant que ladite demande de permis d'urbanisme vise l'amélioration de l'habitabilité des combles en vue d'aménager une chambre de 15 m² ; un bureau de 7,70 m² et une salle de bain de 4,93 m² ;

Considérant que la toiture sera rehaussée de 75 cm ; que son versant avant sera alignée à celui de la toiture voisine sise au n°25 ;

Considérant que cette rehausse est conforme aux dispositions du Titre I du RRU en matière de hauteur ;

Considérant que la nouvelle toiture sera dotée d'un isolant d'une épaisseur de 20 cm posé en sarking ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le toit 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, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la nouvelle toiture sera revêtue de tuiles de ton rouge/brun, identiques aux originales ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit également la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière du toit ;

Considérant que le volume habitable sous une toiture à trois versants est relativement réduit ; que la réalisation de ces deux lucarnes permet d'accroître l'espace habitable en toiture ;

Considérant que ces deux lucarnes sont prévues du côté du versant latéral de la toiture ;

Considérant que la largeur intérieure des deux lucarnes atteint un peu plus de 3,60 m, ce qui permet l'aménagement d'une salle de bain à l'avant, d'une superficie nette d'environ 4,93 m², et d'un bureau à l'arrière de l'immeuble, d'une superficie de 7,70 m² ;

Considérant que la salle de bain et le bureau projetés seront dotées d'une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que le Titre II du RRU autorise une hauteur sous plafond de 2,20 m pour les locaux non-habitables telle que la salle de bain et de 2,30 m pour les locaux habitables tels que la chambre et le bureau ;

Considérant que les façades des deux lucarnes, situées en recul de 71 cm par rapport à au plan des façades avant et arrière au-dessus des corniches, seront munies de deux châssis tripartites en aluminium de ton gris d'une largeur de 2,23 m, permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 61 % de la largeur extérieure des lucarnes projetées, permettant également de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que les lucarnes projetées présentent un aspect esthétique modifiant les caractéristiques architecturales de l'immeuble et dérogent à l'article 6 §2 Titre 1 du RRU en ce que leur largeur cumulée en façade latérale dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que les proportions entre les pleins et les vides, ainsi que le traitement des faces latérales pleines des lucarnes projetées dans le versant latéral du toit, portent atteinte à l'équilibre d'ensemble des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant en outre que les deux lucarnes ne présentent aucun couronnement susceptible d'atténuer l'aspect massif de celles-ci et de garantir une meilleure intégration à l'ensemble ;

Considérant de plus que les lucarnes projetées ne contribuent pas à améliorer l'habitabilité de la chambre, laquelle constitue la pièce principale aménagée dans les combles ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6 §2 Titre I du RRU n'est pas acceptable en ce que l'implantation massive de ces deux lucarnes n'est pas justifiée ;

Considérant qu'il convient dès lors de revoir le projet dans une composition architecturale plus cohérente, afin d'atténuer l'effet de masse de l'immeuble, en prévoyant soit :

- Une lucarne en façade avant de gabarit plus réduit, en largeur et en hauteur, permettant d'assurer à la salle de bain projetée une hauteur sous plafond de 2,20 m ainsi qu'une lucarne implantée dans le versant arrière de la toiture, offrant une hauteur sous plafond de 2,30 m et contribuant à améliorer l'habitabilité de la chambre et du bureau, notamment en matière d'éclairage naturel et de vue directe et horizontale vers l'extérieur, conformément aux articles 10 et 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Opter pour la transformation de la toiture à trois pans en une toiture à deux versants, éventuellement complétée par l'ajout d'une ou deux lucarnes de proportions adéquates ;

Considérant, par ailleurs, que les lucarnes seront pourvues d'un bardage en zinc gris ;

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

Considérant qu'il convient d'éviter au maximum les surfaces recouvertes de matériaux absorbant la chaleur, en privilégiant des matériaux de couleur claire, à albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des revêtements de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir, pour les lucarnes, une finition en zinc de ton gris clair ou moyen afin de garantir une intégration discrète et un aspect moins massif ; que la teinte exacte du revêtement devra être indiquée sur les plans ;

Considérant que la demande ne précise pas le type et la teinte du revêtement prévu pour les toits plats des lucarnes ;

Considérant qu'il convient d'éviter au maximum les surfaces recouvertes de matériaux absorbant la chaleur, en privilégiant des matériaux de ton clair, à albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des revêtements de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;

La mise en conformité des châssis :

Considérant que les châssis ont été remplacés en 2003 par des châssis en PVC texturé bois, de ton blanc et que la porte d'entrée a été remplacée en 2008 par une porte en PVC texturé bois, de ton gris ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces menuiseries ;

Considérant qu'au vu de la position de la porte d'entrée, sa teinte différente de celle des autres menuiseries n'est pas de nature à porter atteinte à l'harmonie d'ensemble des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'aspect général de ces menuiseries en PVC texturé bois ne porte pas atteinte à l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ; que le remplacement de ces menuiseries peut dès lors être régularisé ;

La mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul et du nouvel escalier extérieur :

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement de l'escalier extérieur menant à la porte d'entrée par un escalier en structure métallique ;

Considérant que son aspect et son emplacement ont resté inchangés ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul a été réaménagée ;

Considérant que l'aménagement actuel de la zone de recul déroge à la prescription 2.3 du PPAS Zone 7 – Wiener en ce qu'elle développe une zone non plantée de 32,64 m², soit plus que la moitié de la superficie totale de la zone ;

Considérant que les vues orthophotoplans démontrent que l'aménagement actuel de la zone de recul date d'au moins 1996 ;

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 cet aménagement 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 l'aménagement de la zone de recul n'est pas soumis à l'avis du SIAMU ;

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

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 :

- Revoir le projet dans une composition architecturale plus cohérente, afin d'atténuer l'effet de masse de l'immeuble, en prévoyant soit :
- Une lucarne en façade avant de gabarit plus réduit, en largeur et en hauteur, permettant d'assurer à la salle de bain projetée une hauteur sous plafond de 2,20 m ainsi qu'une lucarne implantée dans le versant arrière de la toiture, offrant une hauteur sous plafond de 2,30 m et contribuant à améliorer l'habitabilité de la chambre et du bureau, notamment en matière d'éclairage naturel et de vue directe et horizontale vers l'extérieur, conformément aux articles 10 et 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Opter pour la transformation de la toiture à trois pans en une toiture à deux versants, éventuellement complétée par l'ajout d'une ou deux lucarnes de proportions adéquates ;

- Prévoir, pour les lucarnes, un couronnement marqué permettant de réduire son impact visuel et d'améliorer son aspect esthétique ainsi qu'une finition en zinc de ton gris clair ou moyen afin de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau et de garantir une intégration discrète et un aspect moins massif ;
- Prévoir pour les toits plats des lucarnes des revêtements de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;
- Indiquée sur les plans la teinte exacte du revêtement en zinc ;

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

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art. 6 §2 Titre I du RRU en ce qui concerne la largeur des lucarnes projetées en façade latérale sont refusées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives à la prescription 2.3 du PPAS Zone 7 – Wiener en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est acceptée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

11. Avenue Léopold Wiener, 137

Objet de la demande :

aménager les combles, modifier les toitures et rehausser partiellement la façade arrière d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en 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 de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la toiture et de rehausser une partie de la façade arrière en vue d'aménager les combles en un espace habitable ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension verticale à l'arrière de l'immeuble ;
- La modification et la rehausse de la toiture à versants ;
- La réalisation d'un escalier menant aux combles ;
- L'aménagement des combles en une chambre équipée d'un espace bureau et un WC ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;

Vu que deux lettres de réclamations et une demande à être entendu, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'aspect massif et l'impact visuel de l'extension compte tenu de la promiscuité de l'intérieur d'ilot entre l'Avenue L. Wiener et l'Avenue du Cerf-Volant ;
- Le vis-à-vis et le sentiment d'écrasement que cette extension peut engendrer ;
- Le manque d'intégration du projet aux caractéristiques urbanistiques de l'environnement proche ;

La transformation et la rehausse de la toiture :

Considérant que l'habitation comporte actuellement :

- Au rez-de-chaussée : des pièces de vie principales ouvertes et composées d'un salon, une cuisine et une salle à manger ;
- Au 1^{er} étage : deux chambres, un dressing et des sanitaires ;
- Un grenier aménagé dans l'espace sous-comble, accessible via une trappe ;

Considérant que les espaces intérieurs des combles sont actuellement exigus et présentent une hauteur sous toiture particulièrement limitée ; que le projet vise à aménager les combles en une pièce habitable afin d'y créer une troisième chambre ;

Considérant que le projet vise la création d'une trémie structurelle dans le plafond du R+1 afin de permettre l'installation d'un escalier confortable et conforme, assurant un accès fonctionnel et sécurisé aux combles ;

Considérant que l'aménagement projeté des combles nécessite la rehausse et la transformation de la toiture à versants existante ;

Considérant que la toiture, au niveau de la façade avant, se compose actuellement d'un versant principal et d'une partie avancée composée de deux versants ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de l'ensemble des versants en façade avant et leur transformation en un seul versant continu ; que le versant avant projeté dépassera celui du bien voisin d'environ 17 cm ;

Considérant que la partie arrière de la toiture est actuellement composée de deux versants ; que le projet prévoit une légère rehausse de l'ensemble de ces versants ;

Considérant que l'ensemble des transformations de la toiture déroge aux dispositions de l'art.6 (hauteur-toiture) du Titre I du RRU ;

Considérant que la rehausse de la toiture et la simplification volumétrique de son versant avant permettent d'augmenter l'espace habitable sous combles et d'installer le nouvel escalier tout en assurant une intégration cohérente dans le tissu urbain environnant ; que cette dérogation est minime et peut être dès lors acceptée ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le toit 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, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant cependant qu'il convient d'identifier sur les plans les parois concernées par les travaux d'isolation ;

Le traitement de la façade latérale :

Considérant que la rehausse et la transformation de la toiture à versants entraînent, par conséquent, une modification de la partie supérieure de la façade latérale ;

Considérant que la baie existante en façade latérale, au niveau des combles, sera transformée et adaptée à l'aménagement intérieur projeté ; que celle-ci sera équipée d'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 la partie supérieure de cette façade, actuellement en briques rouges, sera revêtue d'un enduit de teinte blanche ;

Considérant que le traitement différencié de la partie supérieure de la façade latérale s'inscrit dans le langage architectural des bâtiments de même style présents dans l'environnement proche et n'est pas susceptible de compromettre son intégration architecturale ;

La réalisation d'une extension verticale à l'arrière du bâtiment :

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une extension verticale sur le toit plat du volume annexe existant à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que ce volume annexe sera rehaussé d'un niveau supplémentaire sur une partie de la façade arrière et sera doté d'une toiture légèrement en pente (de 4 degrés) ;

Considérant que cette extension permet d'aménager une chambre et un bureau conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU en matière de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel, et disposant d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, tel que prévu à l'article 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu de la note explicative annexée à ladite demande, il convient de préciser que ce nouveau volume s'apparente à une rehausse de façade et ne peut être assimilé à une lucarne ;

Considérant qu'en effet, une lucarne constitue au sens du Titre I du RRU un ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ;

Considérant que les transformations projetées ne peuvent être examinées au regard de l'article 6, §2, du Titre I du RRU ;

Considérant dès lors que l'ensemble des transformations prévues à l'arrière de l'immeuble déroge aux dispositions :

- De l'art.4 du titre I du RRU la profondeur de la construction dépasse davantage le profil mitoyen du bâtiment contigu sis au n°139 (seul bâtiment contigu de référence) ;
- De l'art.6 du titre I du RRU, en ce que la toiture et la façade arrière projetées dépassent le profil mitoyen du bâtiment contigu le plus haut sis au n°139 (seul bâtiment contigu de référence) ;

Considérant que l'extension projetée disposera d'une grande baie vitrée de 2,40 m de largeur sur 1,97 m de hauteur ; que les façades du nouveau volume seront revêtues d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que l'extension présente un traitement architectural différencié du bâti existant, notamment par l'installation d'une grande baie vitrée et l'utilisation d'un enduit blanc en contraste avec les briques rouges du bâtiment principal ;

Vu la configuration particulière de la parcelle et des parcelles environnantes, caractérisée par l'absence de grands jardins et par une proximité importante entre les habitations sises avenue du Cerf-Volant 3 et avenue L. Wiener 139, générant ainsi une certaine promiscuité entre les propriétés concernées ;

Considérant qu'au vu de l'implantation de l'extension projetée avec sa grande baie prévue au point le plus élevé de l'intérieur d'îlot, celle-ci, telle que présentée, est susceptible de constituer un précédent préjudiciable en engendrant des vues plongeantes et potentiellement intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que, dans ce contexte, l'extension projetée est susceptible de porter atteinte à l'intimité du voisinage, notamment au regard de la faible distance séparant le projet des biens voisins ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant qu'un examen des lucarnes arrière existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que la plupart d'entre elles présentent un recul important d'un peu plus de 2 m par rapport aux plans des façades arrière ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de prévoir en lieu et place de cette rehausse de façade une lucarne arrière intégrée dans le versant de voiture et présentant un recul d'au moins 2,30 par rapport au plan de la façade arrière et ou une lucarne avant rampante, alignée à la baie du 1^{er} étage, présentant un recul par rapport au plan de la façade avant et disposant d'un couronnement lui permettant une intégration discrète dans la toiture ;
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 en lieu et place de cette rehausse de façade une lucarne arrière intégrée dans le versant de voiture et présentant un recul d'au moins 2,30 par rapport au plan de la façade arrière et ou une lucarne avant rampante, alignée à la baie du 1er étage, présentant un recul par rapport au plan de la façade avant et disposant d'un couronnement lui permettant une intégration discrète dans la toiture ;**
- **Identifier sur les plans les parois concernées par les travaux d'isolation ;**

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 dispositions de l'art.6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la transformation et la rehausse de la toiture principale de l'immeuble est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la réalisation d'une extension verticale à l'arrière de l'immeuble sont refusées 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.

12. Rue du Buis, 57

Objet de la demande :

Placer deux batteries Flow Vanadium sur une surface résiduelle du cimetière de WB dans le cadre d'une expérience de stockage pour notre communauté d'énergie ESB

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

REPORT
