

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:

02/12/2025

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 Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS

BUP : DPC. -

DCE. : Anna NOEL

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue du Geai, 27C

Objet de la demande :

transformer et rénover une habitation unifamiliale : modifier la toiture du volume principal, la toiture de l'annexe avant et la toiture de l'annexe arrière

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 - 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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 4 Souverain Ouest approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles - Capitale en date du 18/03/1993 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble classé : les cités-jardins "Le Logis - Floréal" (AGRBC du 15/02/2001) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades construite en 1948, composée d'un corps principal et deux extensions, de gabarit sous-sol semi-enterré + rez-de-chaussée + deux entresols et un étage + combles aménagés sous toiture à pans ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover cette habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. **Un réaménagement intérieur,**
2. **Une transformation extérieure des toitures et de l'extension arrière du bien ;**

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription particulière 2.2.1 (quartier Houx – Geai – Archiducs) du plan particulier d'affectation du sol Zone 4 Souverain Ouest en ce que les toitures doivent comporter deux ou quatre versants, avec des pentes à 30 ou 45° ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose actuellement d'un volume principal et de deux extensions, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière du bien, avec :

- Au sous-sol, un garage, des locaux techniques (cellier, buanderie, compteurs, rangement), et une cuisine et un salon donnant tous deux sur le rez-de-jardin,
- Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée avec sanitaires, un second salon, une salle à manger, un bureau, et un vide sur le niveau inférieur,

- Au premier entresol, une chambre,
- A l'étage, deux chambres, un dressing et une toilette,
- Au deuxième entresol, une salle de bain,
- Dans les combles, une quatrième chambre, une salle de douche avec sauna, une toilette ;

Considérant que les façades actuelles présentent un soubassement en pierre bleue, un revêtement en brique peinte en blanc en rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un crépi de ton blanc pour les niveaux supérieurs ; que l'ensemble des menuiseries est en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que les différentes toitures du bien sont en tuile de ton rouge brun ; que les corniches sont en bois de ton beige ;

1. **Le réaménagement intérieur :**

Considérant qu'il s'agit de réorganiser l'ensemble de l'habitation avec :

- Au sous-sol, la modification de la circulation verticale et la démolition du mur séparant cuisine et salon,
- Au rez-de-chaussée, l'agrandissement du vide sur le niveau inférieur,
- Aux entresols et premier étage, l'aménagement d'une chambre avec dressing et salle de douche privative, d'une salle de bain pour les deux autres chambres, et d'une toilette dans la circulation verticale,
- Dans les combles, l'aménagement de deux chambres avec leur salle de douche privative ;

Considérant que l'ensemble de ces locaux sont conformes aux normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU ;

Considérant que ce réaménagement permet d'améliorer le confort de l'habitation en simplifiant la circulation, en ouvrant les pièces de vie principales et en aménageant des chambres plus spacieuses bénéficiant de sanitaires adaptés ;

2. **La transformation des toitures et de l'extension arrière du bien ;**

Considérant que seules l'ensemble des toitures et la volumétrie de l'annexe arrière sont modifiés ; que le restant de l'enveloppe de l'immeuble n'est pas concerné par la présente demande ;

La toiture principale :

Considérant que la toiture actuelle du volume principal est à quatre pans ;

Considérant qu'il s'agit, pour ce volume, de réaliser une toiture à la Mansart, permettant de doter les espaces sous combles d'une hauteur sous-plafond de 2,40 m ;

Considérant que cette toiture est isolée ; que l'isolation d'une habitation améliore son confort thermique, 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 que la couverture sera constituée de tuiles plates de ton rouge brun, à l'identique de l'existant ;

Considérant que les hauteurs des corniches et du faîtage restent inchangées ; que ces corniches sont remplacées en bois de ton blanc, avec modénatures ;

Considérant que cette réalisation s'accompagne de la création de six lucarnes en zinc prépatiné de ton clair ; que les revêtements de teinte claire présentent un albédo élevé et réfléchissent au maximum la lumière et permettent ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau pour une meilleure habitabilité des espaces concernés ;

Considérant que leurs châssis sont en aluminium gris anthracite, comme l'ensemble existant des menuiseries du bien ;

Considérant que leur position à environ 30 cm du plan des façades est dictée par le profil de la toiture mansardée ; que leur composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – permet leur intégration comme éléments secondaires dans le brisis de la toiture ;

Considérant de même qu'elles procurent une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'article 11 du Titre II du RRU ;

Considérant que la transformation de la toiture à versants du volume principal de l'habitation en toiture à la Mansart, avec des pentes de 74 et 28°, permet l'aménagement d'espaces généreux à la fois en superficie, en hauteur sous-plafond et en éclairage naturel ;

Considérant de plus que plusieurs habitations du voisinage présentent ce type de toiture avec lucarnes en zinc, notamment au numéro 13 de l'avenue du Geai ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription particulière 2.2.1 du plan particulier d'affectation du sol Zone 4 Souverain Ouest est minime et acceptable ;

La toiture de l'extension avant du bien :

Considérant que la toiture monopente au-dessus du volume du garage et de la chambre 1 est remplacée par une toiture à trois pans dans l'esprit de la toiture mansardée prévue, favorisant ainsi son intégration à l'ensemble du bâtiment ;

Considérant qu'elle est isolée et réalisée, comme la toiture principale, en tuiles plates de ton rouge brun ;

L'extension arrière :

Considérant que l'extension arrière, accueillant la cuisine et le salon en rez-de-jardin et rez-de-chaussée, est partiellement rehaussée pour créer un seul volume de même hauteur sur deux niveaux ;

Considérant que les deux toitures existantes, toiture simple et toiture papillon, sont remplacées par une seule toiture monopente, également isolée et réalisée en tuiles plates de ton rouge brun ;

Considérant que la façade est modifiée avec l'alignement de la baie de la cuisine sur celle du salon ; que son revêtement est un crépi de ton blanc et les châssis prévus en aluminium gris anthracite, à l'identique de l'existant ;

Considérant que ces modifications ont pour effet une façade plus homogène et la simplification du volume arrière de l'immeuble ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Considérant la nature du projet et sa localisation à proximité d'une zone Natura 2000, il y a lieu de favoriser un aménagement paysager s'inspirant de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

CONCLUSION :

Considérant que le réaménagement intérieur prévu propose une amélioration certaine de l'habitabilité et du confort de l'habitation, avec l'isolation des toitures, une circulation plus fluide, des pièces de vie principales plus ouvertes et largement éclairées, des espaces de nuit plus spacieux ;

Considérant de même que les modifications extérieures de l'immeuble mettent en valeur l'esthétique architecturale du bien, avec une intégration architecturale plus harmonieuse aux proportions et typologies des constructions environnantes ; que leur impact depuis l'espace public reste limité et

n'est pas de nature à modifier significativement les perspectives sur le site classé des cités-jardins "Le Logis - Floréal" ou à partir de celui-ci ;

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

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 réserve de :

- **Privilégier les essences indigènes pour toute nouvelle plantation.**

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

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce qui concerne la réalisation d'une toiture à la Mansart est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

2. Avenue Léopold Wiener, 44

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale et créer une terrasse

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 7 - Wiener approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades construite en 1962, de gabarit rez-de-chaussée + deux étages + combles aménagés et grenier sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Un réaménagement intérieur ;
- La rénovation des façades ;
- La création de terrasses à l'arrière du bien ;

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) ;
- Application de l'article 126§11 Dérogation à un PPAS (4.2 Prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions) ;
- 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) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 4.2 (prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions) du PPAS Zone 7 – Wiener, en ce que la construction de la terrasse à l'arrière du bien dépasse les 12 m de profondeur de la zone constructible autorisée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, article 4) et de toiture (Titre I, article 6) en ce que la terrasse et l'escalier créés en r+1 à l'arrière du bien dépassent en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°42 de l'avenue Léopold Wiener ;

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 :

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose actuellement :

- Au rez-de-chaussée, d'un garage, du hall d'entrée, d'un dégagement avec sanitaires, d'une buanderie et d'un bureau en rez-de-jardin ;
- Au R+1, des pièces de vie principales ;
- Au R+2, de trois chambres et d'une salle de bain ;
- Dans les combles, d'une quatrième chambre, d'une salle de douche, d'un atelier et d'un grenier ;

1. Le réaménagement intérieur :

Considérant que ce réaménagement propose :

- Au rez-de-chaussée, de transformer le bureau en atelier, avec la création d'une baie en façade latérale et d'une grande baie donnant sur une terrasse aménagée en rez-de-jardin,
- Au R+1, de redistribuer les pièces de vie principales avec le séjour en façade à rue, la cuisine au centre et la salle à manger à l'arrière, avec la création d'une terrasse sur le jardin,
- Au R+2, les trois chambres et la salle de bain ne sont pas modifiées,
- Dans les combles, de réaménager la quatrième chambre avec une salle de bain privative, un dressing, et un bureau attenant ;

Considérant que l'ensemble de ces locaux sont conformes normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU ;

Considérant que ce réaménagement permet d'améliorer le confort de l'habitation et son rapport à l'extérieur ;

2. La rénovation des façades :

Considérant que la couverture de la toiture du bien est en tuile de ton anthracite ; qu'elle n'est pas modifiée ;

Considérant que les façades actuelles sont en brique de ton brun rouge ; qu'elles seront peintes en blanc ; que cette teinte est largement présente dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant que chacune d'elles présente un balcon au r+1, avec, à l'arrière, un escalier permettant l'accès au jardin ;

Considérant que leurs garde-corps sont en aluminium de ton naturel avec lisses horizontales ; qu'ils seront remplacés par des garde-corps métalliques de ton brun orangé, avec barreaudage vertical ; que leur hauteur est augmentée pour répondre aux normes de sécurité actuelles ;

Considérant que l'accès au bien est composé d'un ouvrant et d'un élément fixe, tous deux en bois de ton blanc et vitrés ; que la porte sera remplacée par une porte pleine en bois de ton brun orangé ;

Considérant que la porte de garage est en acier de ton blanc ; qu'elle ne sera pas modifiée ;

Considérant que les châssis sont en PVC de ton blanc avec linteaux cimentés ; qu'ils seront remplacés par des châssis en bois de ton anthracite ;

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

Considérant qu'une baie composée d'un châssis fixe et d'un ouvrant est créée au rez-de-chaussée, en façade latérale ; qu'en façade arrière, la baie sur allège est transformée en deux châssis vitrés coulissants toute hauteur, permettant l'accès depuis l'atelier à une terrasse en rez-de-jardin ;

Considérant qu'au r+1, en façade à rue, la porte donnant sur le balcon et la fenêtre sur allège sont remplacés par deux châssis vitrés coulissants toute hauteur ; qu'en façade arrière la baie présentant une porte vitrée et un châssis fixe sur allège est également remplacée par deux châssis coulissants toute hauteur et la baie adjacente agrandie en hauteur ;

Considérant que ces modifications se font dans l'alignement des divisions des baies existantes et respectent l'esthétique architecturale des façades, tout en augmentant l'éclairage naturel du bien ;

Considérant que ce remplacement de l'ensemble des châssis permet de répondre aux normes énergétiques actuelles avec des châssis performants ;

Considérant que l'immeuble concerné fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons présentant de la brique non peinte en façade ;

Considérant que la mise en peinture et la teinte orange des garde-corps projetées rompent l'harmonie visuelle de cet ensemble ;

Considérant qu'il conviendrait de ne pas peindre la façade et de prévoir des garde-corps de teinte identique aux châssis ;

Considérant que la porte d'entrée est peu visible depuis l'espace public et qu'une couleur franche peut être envisagée ;

3. La création de terrasses à l'arrière du bien :

Considérant les deux terrasses prévues en rez-de-jardin et r+1 ;

Considérant que la terrasse en lien avec l'atelier au rez-de-jardin a une superficie de 13,50 m² (l 5,50 m x p 2,45 m) ; qu'elle sera réalisée en pavés béton drainants ;

Considérant que la terrasse en r+1 de l'habitation, d'une superficie d'environ 18,30 m², se développe sur toute la largeur de la façade (5,70 m), pour une profondeur de 3,50 m ; qu'elle sera réalisée en bois ajouré ;

Considérant que toutes deux sont perméables ; que le maintien d'une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de la surface de la zone de cours et jardins prescrit par l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU est largement respecté ;

Considérant cependant que la terrasse de l'étage déroge au PPAS Zone 7Wiener, en matière de profondeur, et au RRU, en matière de profondeur et de hauteur par rapport au profil du bien voisin sis au n°42 de l'avenue Wiener ;

Considérant cependant qu'elle procure un espace extérieur de qualité dans le prolongement des pièces de vie principales ; que ses dimensions répondent aux besoins d'une famille nombreuse ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions des articles 4.2 (prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions) du PPAS zone 7 Wiener, des articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU sont minimales et acceptables ;

Considérant néanmoins que l'escalier prévu pour la relier au jardin se trouve contre le mur mitoyen avec le n°42 ; que cette position génère des vues intrusives sur ce bien ; qu'une distance d'1,90 m minimum est à respecter pour répondre aux normes du Code civil ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de remédier à cette situation ;

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

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

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

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 ;

4. Gestion des eaux pluviales :

Considérant l'objectif bruxellois de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Ne pas peindre les façades et prévoir des garde-corps de teinte identique aux châssis (ton anthracite) ;**
- **Prévoir, pour l'escalier d'accès à la terrasse du r+1, un recul d'1,90 m minimum par rapport aux limites mitoyennes, afin d'éviter toute vue intrusive ou obtenir une servitude de vue enregistrée ;**
- **Préciser la citerne existante sur les documents graphiques ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du PPAS Zone 7 Wiener en ce qui concerne le dépassement des 12 m de la zone constructible autorisée est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU (art.4 et 6 du Titre I) en ce qui concerne le dépassement en profondeur et hauteur du profil voisin sis au n°42 de l'avenue Léopold Wiener 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.

3. Rue des Archives, 112

Objet de la demande :

isoler le bâtiment du 1er au 4ième étage par l'extérieur

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol 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'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l’Air, du Climat et de la Maîtrise de l’Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de logements (des garages au niveau du rez-de-chaussée et 12 appartements aux étages sur 3 niveaux), de gabarit R+3+Toiture plate datant de 1972 ;

Considérant qu’il s’agit d’isoler par l’extérieur les façades avant et arrière à partir du premier étage, y compris des murs mitoyens (murs d’héberge) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'alignement (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le complexe isolant dépasse les 2/3 des éléments en saillie en façade avant et que le retour d’isolant au niveau des acrotères modifie la hauteur de la toiture ;

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

- Dérogation à l'art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Considérant que les façades actuelles sont composées d’un parement en briques rouges/marron à joints gris clair, de châssis en bois vernis foncé, et de seuils et couvre murs en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit une isolation sur les façades avant, arrière et latérales par un complexe crépi sur isolant de 13 cm de teinte gris clair ;

Considérant que l’isolation débute au premier étage, ce qui évite tout empiètement sur le trottoir, le rez-de-chaussée étant affecté à du stationnement ;

Considérant qu’en façade avant, les étages présentent une saillie d’environ 20 cm par rapport au rez-de-chaussée ;

Considérant que le retour de l’isolant au niveau de la saillie laissera un passage libre de 2.70 m sur le trottoir ;

Considérant que les seuils des fenêtres en pierres bleues seront remplacés par des seuils en aluminium gris moyen ;

Considérant que le retour de l’isolant au niveau des acrotères entraînera une réhausse des couvre-murs d’environ 12 cm ;

Considérant toutefois que les crépis sont susceptibles de mal vieillir ;

Considérant que les façades avant, situées en front de rue, constituent un élément déterminant de la qualité esthétique du paysage urbain et qu’il est observé de manière générale que les crépis ont tendance à se tacher plus rapidement, à s’encrasser sous l’effet des pluies battantes, à présenter des marques de ruissellement au fil du temps et à nécessiter un entretien plus fréquent afin de conserver un aspect uniforme et soigné ;

Considérant qu’une telle dégradation esthétique prématurée pourrait nuire à la qualité architecturale du front bâti et à l’intégration harmonieuse du projet dans son environnement résidentiel ;

Considérant dès lors qu’il serait préférable, pour la façade avant, de privilégier une finition plus pérenne, telle qu’un parement en briquettes compatible avec le système d’isolation par l’extérieur, afin de garantir un meilleur vieillissement de la façade et une intégration urbaine de qualité ;

Considérant qu’il y a également lieu de réaliser une finition soignée au niveau des retours d’isolant et des raccordements avec les habitations voisines ;

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

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

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

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

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant que la demande améliore 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 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 pour la façade avant une finition plus pérenne, telle qu'un parement en briquettes compatible avec le système d'isolation par l'extérieur, afin de garantir un meilleur vieillissement de la façade et une intégration urbaine de qualité ;**
- **Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements avec les habitations voisines ;**
- **Enlever les discordances par rapport aux cotations ainsi que les légendes au niveau des documents graphiques ;**

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 Titre I du RRU en ce qui concerne l'alignement (art.3) et la hauteur de toiture (art. 6), 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.

4. Chaussée de La Hulpe, 150

Objet de la demande :

transformer un bureau avec des modifications et isoler les façades et les toitures

Motif de la CC :

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 zones administratives, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 6 " Plateau de Boitsfort " AR 08.02.1989 ;

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

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

Vu que le bien est Inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux de 9 niveaux, formant avec l'immeuble voisin n°154 (5 niveaux), un ensemble architectural construit dans les années 1970 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager les bureaux du dernier étage, réaliser l'isolation thermique des façades et de la toiture, et étendre la terrasse existante ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'organisation et l'aménagement des bureaux ;
- L'isolation des parois de l'intérieur et de la toiture par l'extérieur ;
- La modification de certaines baies et le remplacement des châssis ;
- L'élargissement de la terrasse et la mise en place d'un garde-corps réglementaire sur tout le pourtour des bureaux concernés ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles le 19 août 2024, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

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

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

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

Vu qu'une lettre de réclamation, a été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- La réduction de la pollution lumineuse, compte tenu de la proximité de la forêt de Soignes ;
- L'utilisation de la terrasse, qui n'est pas explicitée dans la demande ;
- La nécessité de dispositifs anticollision pour l'aviaflore au niveau des grandes baies vitrées ;

Analyse urbanistique et patrimoniale :

Considérant que l'intérieur des bureaux ne présente pas de détails patrimoniaux particuliers ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur, l'élargissement de la terrasse et la mise aux normes des garde-corps dépasse en hauteur ;

Considérant que le 9^e étage est déjà en retrait sur les quatre côtés par rapport au gabarit général du bâtiment ;

Considérant que le projet a pour objectif de réorganiser la partie avant du 9^{ème} étage, de réaménager les bureaux, et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que les espaces actuels seront aménagés en un large espace ouvert, accompagné d'une salle de réunion, un espace cuisine, un salon de détente et sanitaires ;

Façades et matériaux :

Considérant que les façades actuelles sont constituées en panneaux de béton de ton gris-beige, de châssis en aluminium gris moyen ainsi que de seuils en zinc naturel ;

Considérant que tous les châssis seront remplacés à identiques c'est-à-dire en aluminium de ton gris moyen ;

Considérant que la grande baie en façade avant sera agrandie en hauteur (de 1.92m à 2.45m) afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans l'espace de travail ;

Considérant que l'allège de la baie de la cuisine sera abaissée au niveau inférieur sans modification du linteau ;

Considérant qu'une nouvelle porte sera créée en façade latérale gauche pour permettre un accès direct à la terrasse depuis l'espace de circulation ;

Considérant que le projet vise également à améliorer la performance énergétique des bureaux en isolant les parois par l'intérieur ainsi que la toiture par l'extérieur ce qui implique une réhausse des acrotères, laquelle sera réalisée en maçonnerie de béton recouverte d'un profil de rive en aluminium de teinte similaire aux châssis ;

Terrasse et garde-corps :

Considérant que la terrasse existante, limitée à la façade avant, sera élargie sur tout le pourtour des bureaux concernés ;

Considérant que l'utilisation de la terrasse n'est pas précisée, qu'il y a lieu de la restreindre à l'usage exclusif du personnel du bureau afin de limiter les nuisances ;

Considérant que les garde-corps existants en béton seront conservés et réhaussés par une main courante en inox afin de répondre aux normes de sécurité ;

Considérant que la séparation avec la toiture plate sera également réalisée en une main courante en inox ;

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

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

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 des dispositifs anticollisions pour l'avifaune au niveau des grandes baies vitrées ;**
- **Réduire la pollution lumineuse, compte tenu de la proximité de la forêt de Soignes**
- **Limiter l'utilisation de la terrasse à l'usage exclusif du personnel du bureau concerné ;**

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 Titre I RRU (art 6.) en ce qui concerne la hauteur de toiture 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

5. Rue de l'Hospice Communal, 115

Objet de la demande :

isoler la façade arrière, les pignons et la toiture et mettre en conformité l'agrandissement en façade arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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)
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 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 subséquentement ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+2+toiture à versants, construite en 1963 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les menuiseries de la façade à rue, d'isoler la façade arrière, les pignons et la toiture et mettre en conformité l'agrandissement en façade arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- De l'agrandissement du rez-de-chaussée et de la terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte également sur :

- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière, de la toiture et des pignons ;
- L'ouverture structurelle entre débarras et chaufferie sis à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Le remplacement des menuiseries en bois de la façade avant par des menuiseries aluminium ;
- La remise en pristin état de l'escalier extérieur reliant la terrasse au jardin ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- Application de l'Art. 126§11 pour dérogation à un PPAS (concernant la pose de portes en aluminium) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Agrandissement du rez-de-chaussée :

Considérant que l'habitation, en situation de droit, comprend au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec vestiaire, WC et escalier, un garage traversant d'une profondeur de 10,80 m, ainsi qu'une chaufferie et un débarras ;

Considérant que l'arrière du garage était doté d'une large porte donnant accès à une terrasse couverte, aménagée de plain-pied à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'arrière de l'habitation comprenait initialement une annexe occupant les deux tiers de la façade arrière et une terrasse occupant le tiers restant ;

Considérant que cette terrasse a été intégrée au volume principal du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit de limiter la profondeur du garage à 5,10 m et de supprimer des murs séparatifs entre le débarras, la chaufferie et l'arrière du garage afin de créer une grande buanderie/chaufferie ;

Considérant que les travaux déjà réalisés et ceux prévus au rez-de-chaussée permettent d'optimiser l'agencement des espaces intérieurs, offrant ainsi un garage d'une superficie plus appropriée (20 m²) ainsi qu'un local technique de 22 m² en liaison directe avec le jardin ;

Agrandissement de la terrasse du 1^{er} étage :

Considérant que le 1^{er} étage du logement, en situation de droit, comprend un grand salon/salle à manger, une cuisine aménagée à l'arrière et une terrasse de 1,20 m de profondeur accessible depuis la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que cette terrasse a été agrandie, atteignant désormais une profondeur de 2,50 m, sans modification du mur mitoyen existant du côté du bien sis au n°117 ;

Considérant que la nouvelle terrasse s'aligne à la profondeur de l'annexe voisine, qui dispose également d'une terrasse ; que le mur mitoyen séparant les deux terrasses présente une hauteur de 1,80 m ;

Considérant que l'escalier droit reliant cette terrasse au jardin a été remplacé par un escalier métallique en colimaçon, sans autorisation préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit sa remise en état initiale ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse ainsi que son escalier projeté sont conformes aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement des pièces de vie constitue un espace extérieur d'agrément pour le logement, sans porter atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de la cuisine actuelle en un bureau, et l'aménagement d'une nouvelle cuisine à l'avant de la grande pièce de séjour ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 1^{er} étage sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

L'aménagement du 2^{ème} étage :

Considérant que le 2^{ème} étage composé initialement de 3 chambres et une salle de bain sera aménagé en 2 chambres, une salle de bain avec WC en remplacement de la troisième chambre, ainsi qu'un bureau en lieu et place de la salle de bain existante ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 2^{ème} étage sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

La régularisation des travaux de transformation des combles :

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement des combles en une suite parentale composée d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant que ces travaux ont entraîné la suppression de la trappe d'accès aux combles et le prolongement de l'escalier principal ;

Considérant que cette chambre bénéficie d'une fenêtre de toit offrant une superficie nette éclairante de 1,20 m², conforme aux dispositions de l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles atteindre 2,30 m ; que cette hauteur doit porter au moins sur la moitié de la superficie de plancher à 1,50 m de hauteur sous-plafond ;

Considérant dès lors que cette chambre déroge aux dispositions de l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond en ce que :

- La chambre présente une superficie de 11,60 m², mesurée à une hauteur sous plafond minimale de 1,50 m ;
- La superficie bénéficiant d'une hauteur sous-plafond de 2,30 m est limitée à 4,18 m², soit 1,62 m² de moins que la moitié de la surface totale du plancher mesurée à 1,50 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que le manque de 1,62 m² correspond à une bande de 0,42 m sur la largeur de la chambre, soit 3,80 m ;

Considérant que la dérogation est minime et n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité ni à l'habitabilité de cette chambre ; qu'elle peut, dès lors, être accordée ;

Remplacement des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que les châssis et les portes de la façade à rue, existants en bois, ont été remplacés par des menuiseries en aluminium peint en gris-vert sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
Considérant que la prescription générales 2.1.4.b) du PPAS ZONE 4 SOUVERAIN OUEST tolère l'installation de châssis en aluminium laqué ;

Considérant cependant que cette prescription autorise uniquement l'installation de portes en bois naturel ou peint ;

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

Considérant que les divisions de ces portes et fenêtres ont été reproduites à l'identique ; qu'au vu de leur qualité esthétique, l'aspect général de ces menuiseries s'intègrent discrètement dans l'ensemble de la façade et sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales des biens environnants ;

Vu la situation urbanistique du bien, qui n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, ni classé ;

Considérant qu'au vu de la qualité esthétique de ces châssis, les changements apportés à l'apparence générale de la façade avant demeurent mineurs et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble de la façade à rue ;

Considérant dès lors que ce changement de matériau est adapté ; qu'il permet de respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée en retrait sera alignée à la façade avant ;

L'isolation de la toiture, des pignons et de la façade arrière :

Considérant que les deux pignons, la façade arrière et la toiture seront isolés par l'extérieur ;

Considérant que le toit plat inaccessible de l'arrière du 1er étage sera également isolé ;

Considérant que ces travaux d'isolation dérogent aux dispositions de l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière impliquera un dépassement en profondeur d'environ 15 cm ;

Considérant que la toiture sera rehaussée d'environ 25 cm par rapport au profil du bien mitoyen le plus haut sis au n°117 ; que l'immeuble dépassera le profil de la construction mitoyenne la plus basse de 1,85 m ;

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

Considérant toutefois que l'isolation des pignons empiétera sur les deux propriétés voisines ; qu'il y a lieu de respecter les droits des tiers ;

Considérant que l'obtention préalable de l'accord des propriétaires voisins est nécessaire pour l'isolation des deux pignons ;

Considérant que la toiture sera constituée de tuiles rouges identiques à l'original ;

Considérant que les parements de la façade arrière composés de briques rouges, seront recouverts d'un crépi de ton gris posé sur l'isolant ; que le crépi gris prévu sur la façade rajeunira l'aspect de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les murs et 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 qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée au niveau de la jonction avec les toitures mitoyennes ainsi qu'au niveau des pignons ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont minimales et ne sont pas de nature à porter préjudice au bon aménagement des lieux ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Une finition soignée au niveau des toitures mitoyennes ainsi qu'au niveau des pignons ;
- Respecter les droits des tiers ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des pignons dans les 3 mois suivant leur isolation ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de mise en conformité de l'immeuble, concernant le remplacement de l'escalier extérieur dans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme ;

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 de l'art.4 (profondeur) et l'art.6 (hauteur – toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'isolation projetée à l'arrière et en toiture sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la chambre parentale 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.

6. Avenue de la Tenderie, 24

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale: modifier des baies extérieures, aménager l'intérieur et régulariser des travaux réalisés en sous-sol

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, de gabarit rez+1+toiture à 3 versants, construite en 1979 par l'architecte Colette CLAEYS DRAGUET ;

Considérant que l'habitation fait partie d'un ensemble de 4 autres maisons mitoyennes inscrites à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19 août 2024 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation des travaux réalisés au sous-sol ;
- L'agrandissement du salon aménagé à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La réalisation de deux baies en façade latérale ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- L'installation de 9 fenêtres de toit ;

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

La régularisation des travaux réalisés au sous-sol :

Considérant que le sous-sol est initialement composé d'un garage et des locaux techniques ainsi que d'un vide ventilé couvrant un peu moins de la moitié de l'emprise au sol de la bâtisse ;

Considérant que ce vide ventilé a été aménagé en trois caves lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que cet agrandissement est resté strictement limité à l'emprise au sol de la construction existante ;

Considérant que l'ensemble des quatre maisons mitoyennes sont desservies par un garage commun situé au sous-sol ; que ces travaux d'agrandissement du sous-sol ne présentent aucun lien direct avec ce garage ;

Considérant dès lors que ces aménagements apportent une valeur d'usage supplémentaire au logement sans en compromettre le fonctionnement de l'ensemble des 4 habitations ni, en particulier, du garage commun ;

Le réaménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que le rez-de-chaussée, composé notamment d'une cuisine de 13 m², une salle à manger d'environ 15 m², un salon d'environ 16 m², deux bureaux d'environ 20 m² et d'une piscine, fera l'objet d'un réaménagement impliquant la suppression de cette dernière ;

Considérant que cette piscine, d'une superficie de 20 m², sera transformée en salle à manger ; que la salle à manger existante permettra l'agrandissement de la cuisine à 25 m² ;

Considérant que la baie vitrée de la piscine sera transformée en une grande baie vitrée en bois de ton brun foncé, de 3,50 m de largeur sur 2,50 m de hauteur ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation, en façade latérale, d'une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse depuis la salle à manger et d'une fenêtre fixe de 1,93 m de largeur sur 1,30 m de hauteur au niveau de la cuisine, améliorant davantage l'éclairage naturel de la pièce ;

Considérant que le bureau attenant au salon sera réaménagé en salle de jeux ;

Considérant que la réorganisation du salon entraînera l'alignement de sa façade en retrait sur la façade actuelle côté piscine, ce qui augmentera la surface du salon de 5,50 m² ;

Considérant que la nouvelle façade du salon sera munie de la grande baie vitrée existante en bois peint en brun foncé, de 3,92 m de large et une hauteur de 3,50 m ;

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 par ailleurs que les linteaux et les tablettes des nouvelles baies arrière et latérale seront en béton brut, identique aux originaux ;

Considérant que le projet veille à préserver les éléments architecturaux de l'immeuble inscrit à l'inventaire légal ;

Considérant que les modifications apportées aux façades s'intègrent harmonieusement et sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant que les cloisons intérieures séparant le salon de la salle à manger et de la salle de jeux, projetées seront percées en vue de créer un aménagement des pièces de vie en enfilade ;

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

Considérant que les travaux d'agrandissement du salon, et d'ouvertures des baies extérieures et intérieures permettent l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Le réaménagement du 1er étage et des combles :

Considérant que le 1^{er} étage, comportant 3 chambres, une salle de couture, une bibliothèque et 2 petites salles de bain/WC, sera également réaménagé ;

Considérant que la salle de couture sera transformée en une chambre principale dotée de son propre dressing ;

Considérant que la chambre principale actuelle sera aménagée en une grande salle de bain attenante à la chambre principale projetée ;

Considérant que les chambres 2 et 3, la salle de bain commune ainsi que la bibliothèque restent inchangées ;

Considérant qu'en vue d'améliorer l'habitabilité du 1^{er} étage, le projet prévoit l'installation de 5 fenêtres de toit, dont 3 au niveau de la chambre principale et 2 dédiées à la bibliothèque ;

Considérant que le grenier existant dans les combles sera également aménagé en une 4^{ème} chambre d'une superficie de 9 m² à une hauteur sous plafond de 3,68 m maximum et de 1,50 m minimum ; que cette dernière sera munie de deux fenêtres de toit offrant une superficie nette éclairante conforme aux dispositions de l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une 9^{ème} fenêtre de toit sera prévue à l'arrière de la mezzanine ;

Considérant dès lors que les aménagements intérieurs projetés au 1^{er} étage et aux combles sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni aux caractéristiques architecturales de l'ensemble inscrit à l'inventaire légal ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

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

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 ;

7. Avenue des Campanules, 17

Objet de la demande :

construire une maison unifamiliale comportant trois niveaux, un garage, une toiture à versant, deux lucarnes et deux terrasses côté jardin au niveau jardin et au niveau R+1

Motif de la CC :

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)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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-Bruxelles Environnement :

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27 délivré le 27/06/1967 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une construction nouvelle sur une parcelle libre se situant entre deux habitations mitoyennes ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale de gabarit bel-étage + 1 avec un toit à double versant ;

Considérant que l'habitation comprend un garage à l'entresol, un bel-étage + 1 et une toiture à versants disposant de deux lucarnes ;

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 à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

Considérant que le programme de cette habitation comprend :

À l'entresol :

- Un garage de 16,27 m², aménagé sur une légère pente dont les niveaux varient entre -1,04 m et -0,87 m ;
- Un WC aménagé sous l'escalier à -0,87 m ;
- Une buanderie/salle de jeux de 28,87 m² aménagée du côté du jardin, à -1,87 m ;

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée et un escalier permettant de monter au bel-étage et de descendre à l'entresol ;

Au bel-étage :

- Des pièces de vie comprenant un salon de 18,44 m² situé à l'avant de l'immeuble, ainsi qu'une cuisine et une salle à manger d'environ 33 m² projetées à l'arrière du bâtiment et dotées d'une terrasse d'environ 11 m² et d'un escalier extérieur reliant le bel-étage au jardin ;
- Un deuxième escalier menant aux étages supérieurs ;

Au 1^{er} étage :

- 4 chambres et une salle de bain/WC communes ;

Aux combles :

- Une suite parentale composée d'une chambre de 17 m², deux dressings et une salle de bain ;

L'implantation, le gabarit et la typologie du bâtiment projeté :

Considérant que la demande concerne un terrain non bâti, d'une largeur à rue de 8,00 m entre axes mitoyens et de 7,43 m entre les deux pignons, d'une profondeur moyenne à l'axe de la parcelle de 38,95 m et d'une superficie d'environ 312,00 m² ;

Considérant que l'immeuble sera aligné sur les habitations contiguës et bénéficiera ainsi d'une zone de recul ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle construction sera inférieure à celle du bien mitoyen sis au n°19 ;

Considérant que la profondeur totale du corps principal de l'habitation, terrasse non comprise, est de 10,56 m ; que cette profondeur s'aligne au corps principal du bien sis au n°19 et dépasse de 1,58 m celui du bien sis au n°15 ;

Considérant que l'implantation du bâtiment ne dépasse pas les limites du périmètre bâti (13 m) définies par le plan de lotissement du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27 délivré le 27/06/1967 ;

Considérant par ailleurs que la hauteur totale de l'immeuble atteint 10,83 m au niveau du faite, s'alignant sur celle de l'habitation contiguë située au n°19 et dépassant de 4 cm celle du n°15 ;

Considérant que la hauteur de la façade avant au niveau de la corniche atteindra 7,58 m, soit 2 cm de plus que l'habitation située au n°19 et 37 cm de plus que celle du n°15 ;

Considérant que l'implantation et la volumétrie de l'immeuble projeté s'intègrent discrètement dans l'ensemble des habitations de l'avenue des Campanules ;

Considérant par ailleurs que le choix d'un gabarit composé d'un niveau semi-enterré et d'un bel-étage +1, surmonté d'une toiture, résulte de la configuration du terrain, dont la pente descend de la rue vers le fond de la parcelle ; que cette configuration permet l'aménagement d'un niveau en lien direct avec le jardin ;

Considérant qu'un examen des typologies de bâtiments situés dans l'environnement proche et considérés comme « intégrés » permet de constater que nombreuses d'entre elles présentent un gabarit de type bel-étage ;

Considérant que le gabarit projeté correspond aux prescriptions complémentaires du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27 délivré le 27/06/1967 ;

L'aménagement de l'entresol, du rez-de-chaussée et de la zone de recul :

Considérant que l'entresol sera aménagé en deux niveaux distincts :

- Dans la partie avant, un garage de 16,27 m², un local technique ainsi qu'un hall d'entrée comprenant un escalier et un WC, implantés entre 0 et -1,04 m par rapport au niveau de l'avenue ;
- Dans la partie arrière, une buanderie/salle de jeux située au niveau du rez-de-jardin, soit à 1,87 m par rapport à l'avenue ;

Considérant que le garage bénéficiera d'un accès direct vers le hall d'entrée ainsi que vers la buanderie/salle de jeux ;

Considérant qu'une zone de recul sera aménagée en un accès carrossable en pente menant au garage, situé à -1,04 m, et un accès piéton constitué de pas japonais au niveau 0 ;

Considérant que les aménagements intérieurs de l'entresol et au rez-de-chaussée sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que cette zone de recul comprendra deux parterres plantés en pleine terre : le premier, d'une largeur de 1,60 m, situé entre la porte d'entrée et l'accès au garage, et le second, d'environ 80 cm, situé entre la porte d'entrée et la mitoyenneté avec le bien sis au n°19 ;

Considérant qu'aucun muret ni clôture en limite de la parcelle le long de l'espace public n'est prévu ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul est adéquat et correspond bien aux dispositions de l'art 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'accès au garage, présentant une pente de 15 % et une largeur inférieure à 4 m, est conforme aux prescriptions complémentaires du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27 délivré le 27/06/1967 ;

Considérant toutefois que la pente projetée déroge à l'article 3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, lequel impose une inclinaison maximale de 4 % sur les cinq premiers mètres ;

Considérant que cette disposition a pour objectif d'encadrer la construction de parkings privés de manière à garantir, en toutes circonstances, des conditions optimales de sécurité et de circulation pour l'ensemble des usagers de la voie publique ainsi que pour les utilisateurs du parking ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul, dépourvue de clôtures ou de haies en limite de parcelle le long de l'espace public, est de nature à assurer une visibilité suffisante lors de la sortie des véhicules ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il apparaît que, malgré la dérogation relative à la pente, les conditions concrètes du site, la configuration de la zone de recul ouverte garantissant une visibilité suffisante, ainsi que l'absence d'obstacles en limite de parcelle, permettent de conclure que l'aménagement projeté répond de manière satisfaisante aux objectifs de sécurité et de circulation fixés par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient toutefois de prévoir, entre l'accès piéton et l'accès carrossable, un muret de 40 cm de hauteur max. et de 1,50 m de largeur, en limite de la parcelle le long de l'espace public ;

Considérant toutefois que conformément à la prescription II. a) du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27, la zone de recul doit présenter 50% de superficie plantée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager une surface engazonnée et plantée sur toute la largeur (3,89 m) de l'accès piéton, autour des pas japonais ;

L'aménagement du rez-de-jardin et de la zone de cours et jardins :

Considérant par ailleurs que la buanderie/salle de jeux de 28,87 m², aménagée en contre-bas du hall d'entrée, sera dotée d'une grande baie vitrée de 6,30 m de largeur sur 2.92 m de hauteur, offrant une ouverture généreuse et un lien direct avec le jardin ;

Considérant que cette pièce donne accès à une cavette préfabriquée, d'une superficie d'environ 4,80 m² et d'une hauteur sous plafond de 1,98 m, enterrée au milieu de la salle et équipée d'une trappe d'accès ;

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

Considérant par ailleurs qu'une terrasse, attenante à la buanderie/salle de jeux, sera aménagée à l'arrière du rez-de-jardin et qu'elle sera desservie par cinq marches permettant de la relier au jardin situé à -2,66 m ;

Considérant que cette terrasse intégrera une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5 000 litres ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de drainage de dispersion destiné à rediriger le trop-plein vers une zone d'infiltration, améliorant ainsi la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et contribuant à son désengorgement lors d'épisodes pluvieux intenses ;

Considérant que cet aménagement assure une gestion optimale des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, permettant de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel, par infiltration, évapotranspiration ou récupération, conformément aux orientations du Plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant d'autre part que la demande ne précise pas le type de clôture mitoyenne pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que conformément à la prescription III. d) du permis de lotir (PL) 25 – 328/FL/27, celle-ci doit être constituée de haies vives étayées sur fils ou treillis à grandes mailles supportées par des piquets en métal ou béton de 1,50 m de hauteur maximum, avec éventuellement un muret bas ou une plaque de teinte foncée et de 40 cm de hauteur maximum ;

L'aménagement du bel-étage :

Considérant que le bel-étage sera aménagé en un salon de 18,44 m² doté d'une large fenêtre de 4,70 m en façade avant ; que l'arrière du bel-étage comprendra une cuisine et une salle à manger ;

Considérant que la cuisine et la salle à manger, totalisant une surface d'environ 33 m², seront pourvues d'une grande baie vitrée de 6,07 m de largeur sur 2,50 m de hauteur ;

Considérant que le bel-étage, doté de deux grandes baies vitrées, offre des pièces de vie spacieuses et lumineuses, ouvertes sur le jardin, et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et aux standards actuels d'habitabilité ;

L'aménagement d'une terrasse à l'arrière du bel-étage :

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse d'environ 11 m² à l'arrière du bel-étage, attenante aux pièces de vie ; que celle-ci sera équipée d'un escalier extérieur reliant le bel-étage au jardin ;

Considérant que l'implantation de ladite terrasse déroge aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et l'art.6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son garde-corps dépasse le profil mitoyen des deux constructions contiguës ;

Considérant que la construction de cette terrasse n'implique aucune modification au niveau des mitoyennetés ;

Considérant que le mur mitoyen sis au n°19 d'une hauteur de 3,62 m reste inchangé et constituera un brise-vues d'une hauteur de 1,92 m par rapport au niveau de la terrasse projetée ;

Considérant dès lors que la terrasse et son escalier extérieur, projetés à l'arrière du bel-étage, respectent les dispositions du Code civil relatives aux vues directes, étant implantée à environ 2,10 m de la mitoyenneté avec le n°15 et bénéficiant de la présence du mur mitoyen existant côté n°19 ;

Considérant que la profondeur totale du bien, terrasse comprise, sera de 13,72 m ; que celle-ci reste nettement inférieure à la profondeur totale de l'arrière du rez-de-chaussée du bien sis au n°15, disposant également d'un escalier extérieur (17,13 m) ;

Considérant qu'au vu de l'implantation de ladite terrasse par rapport aux deux habitations mitoyennes, celle-ci n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant de plus que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement des pièces de vie constitue un espace extérieur d'agrément au logement ;

Considérant dès lors qu'il ressort de ce qui précède que les dérogations aux dispositions de l'art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables ;

L'aménagement du rez+1 et des combles :

Considérant que l'étage comprendra quatre chambres, deux à l'avant et deux à l'arrière, et une salle de bain commune ;

Considérant que les deux chambres avant seront équipées d'un châssis de 3,78 m, dont le montant central sera aligné sur la cloison séparant les deux pièces ;

Considérant que les deux chambres arrière seront aménagées de manière symétrique par rapport aux chambres avant et disposeront d'un châssis similaire à celui prévu en façade avant ;

Considérant dès lors que chaque chambre disposera d'une ouverture de 1,84 m de largeur sur 1,88 m de hauteur ;

Considérant dès lors que les aménagements intérieurs du 1^{er} étage sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant qu'une suite parentale composée d'une chambre de 17 m², un dressing de 5,32 m² et d'une salle de bain/WC de 5,21 m², sera aménagée dans les combles ;

Considérant que cet aménagement nécessitera la construction de deux lucarnes ;

Considérant que la largeur des deux lucarnes est conforme aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette largeur, représentant 59 % de la largeur totale des façades, est également conforme aux prescriptions complémentaires du permis de lotir (PL) 25-328/FL/27 délivré le 27/06/1967, lesquelles autorisent une occupation maximale de 60 % de la largeur totale de la façade ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue en façade avant atteint 4,15 m, permettant l'aménagement d'une salle de bain/WC de 4,83 m² et d'un dressing de 5,32 m², à une hauteur sous plafond minimale de 2,30 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la face avant de la lucarne, implantée en retrait de 1,61 m par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera équipée de deux châssis : l'un de 0,90 m de largeur destiné au dressing et l'autre de 1,75 m de largeur destiné à la salle de bain ;

Considérant que ces châssis occupent environ 56 % 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 qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue en façade arrière atteint 4,15 m, permettant l'aménagement d'une chambre de 16,26 m², avec une hauteur sous plafond minimale de 2,30 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la face de la lucarne arrière, implantée en retrait de 2,11 m par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera équipée d'une baie vitrée de 2,95 m de largeur ;

Considérant que cette baie vitrée occupe environ 62 % 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 qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant que la construction en retrait de ladite lucarne par rapport au plan de la façade arrière engendre un toit plat devant cette lucarne ; que ce toit plat sera végétalisé ;

Considérant que la végétalisation de ce toit plat améliore son aspect visuel depuis la chambre et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de la toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de lever les discordances constatées entre la coupe et le plan des combles concernant la hauteur du garde-corps prévu devant la baie vitrée arrière ;

Les caractéristiques architecturales de la façade visible depuis l'espace public :

Considérant que la façade à rue sera constituée d'un complexe d'isolation revêtu d'une brique de parement de teinte rouge ;

Considérant que la façade avant sera structurée par trois bandeaux horizontaux constitués de briques rouge-orange, plus fines (3,5 cm) ;

Considérant que la porte du garage, implantée à -1,04 m par rapport au niveau de la voirie, sera conçue en grille métallique de teinte gris clair et que le fond du garage, séparant celui-ci de la buanderie/salle de jeux située à l'arrière de l'entresol, sera constitué d'une large baie vitrée ;

Considérant que la porte d'entrée sera réalisée en bois de teinte naturelle claire et surmontée d'une imposte vitrée d'une hauteur de 2 m ;

Considérant que le bel-étage sera doté d'un châssis en bois de ton clair naturel, d'une largeur de 4,70 m, intégrant un garde-corps gris de 50 cm de hauteur ; que ce dernier permet de former une allège d'une hauteur totale de 90 cm par rapport au plancher du bel-étage ;

Considérant que l'imposte de la porte d'entrée sera alignée sur le large châssis du bel-étage ; assurant une cohérence architecturale horizontale ;

Considérant que le châssis central de 3,78 m de largeur, projeté au premier étage et destiné aux deux chambres avant, sera également en bois de ton clair naturel ;

Considérant que ce châssis sera également équipé d'un garde-corps gris de 50 cm permettant de former une allège d'une hauteur totale de 110 cm par rapport au plancher du 1^{er} étage ;

Considérant que le calepinage de briques projeté en façade, rythmé par trois bandeaux horizontaux et par des châssis de grande largeur accompagnés de leurs garde-corps aux étages, permet d'affirmer un traitement horizontal de la composition architecturale de la façade avant ;

Considérant que les proportions généreuses de la porte d'entrée, surmontée d'une imposte de grande dimension, ainsi que l'option d'une grille métallique en lieu et place d'une porte de garage pleine, donnent une expression plus contemporaine à l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que la toiture sera réalisée en tuiles de teinte rouge-orange, identique aux toitures alentours, et qu'elle sera dotée d'une corniche en bois de ton naturel clair ;

Considérant que la lucarne projetée à l'avant présentera un couronnement de 40 cm et sera revêtue d'un bardage en bois de teinte naturelle claire et équipée de deux châssis en bois de ton clair naturel, dotés chacun d'un ébrasement de 15 cm ;

Considérant dès lors que les matériaux composant la façade, la toiture et la lucarne, assurent une insertion discrète et harmonieuse dans l'avenue des Campanules ; que les caractéristiques architecturales de l'immeuble lui permettent de se distinguer des constructions environnantes sans toutefois porter atteinte au caractère urbanistique de l'avenue ;

Considérant cependant 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 ;

L'installation des panneaux photovoltaïques :

Considérant que le projet prévoit l'installation de 7 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture et de 8 panneaux supplémentaires répartis sur les toits plats des deux lucarnes, soit 4 panneaux par toit plat ;

Considérant que ces panneaux, occupant une superficie de 11,55 m², ont été fixés parallèlement au plan du versant avant de la toiture ;

Considérant que conformément à l'art.33/2 de l'arrêté « minime importance », la pose de panneaux photovoltaïques sur un toit non-visible depuis l'espace public est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques projetés sur le toit de la lucarne avant présenteront une saillie de 30 cm et que l'ensemble des panneaux constitueront une forme géométrique simple ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO₂, de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que ces installations, très peu visibles depuis l'espace public, s'intègrent discrètement dans la toiture constituée de tuiles rouge-orange ;

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 ;

Géothermie

Considérant que le projet prévoit une installation de géothermie fermée;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier avec Bruxelles-Environnement la nécessité d'introduire une demande d'autorisation préalablement à la délivrance du permis ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **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 ;**
- **Prévoir 50% de zone plantée en zone de recul en aménageant une surface engazonnée et plantée sur toute la largeur (3,89 m) de l'accès piéton, autour des pas japonais;**
- **Prévoir, entre l'accès piéton et l'accès carrossable, un muret de 40 cm de hauteur max. et de 1,50 m de largeur, en limite de la parcelle le long de l'espace public ;**
- **Représenter la clôture mitoyenne à implanter dans la zone de cours et jardins, conformément aux exigences de la prescription III. d) du permis de lotir (PL) 25-328/FL/27 ;**
- **Lever les discordances constatées entre la coupe et le plan des combles concernant la hauteur du garde-corps prévu devant la baie vitrée arrière ;**
- **vérifier avec Bruxelles-Environnement la nécessité d'introduire une demande d'autorisation préalablement à la délivrance du permis ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les plantations de la zone de recul dans les 6 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'implantation de la profondeur (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

8. Boulevard du Souverain, 72

Objet de la demande :

mettre en conformité une maison unifamiliale et aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée

Motif de la CC :

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

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 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 subséquentement ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 4 Souverain ouest », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de type 4 façades, de gabarie rez+1+toiture à 4 versants, construite en 1926 ;

Considérant que le permis de bâtir, accordé en 1926, n'a pas été respecté lors de son exécution ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale et d'aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/10/2025 au 10/11/2025 ;

- **La mise en conformité de l'implantation et du gabarit de l'immeuble (travaux exécutés avant 01/01/2000) :**

Considérant que la situation de fait de l'habitation ne correspond pas aux plans du permis d'urbanisme délivré en 1926 en ce que :

- La toiture à la Mansart prévue initialement a été remplacée par une toiture à 4 versants ;
- La conception architecturale de l'avant-corps central de l'habitation ne correspond pas aux plans d'origine ;
- L'entrée principale prévue initialement au niveau de l'avant-corps central a été conçue dans la tourelle droite ;
- Le bâtiment prévu avec 4 petites tourelles n'en dispose que de 3 ;
- L'étage constitué de 4 lucarnes installées dans les brisis de la toiture a été transformé en un étage supplémentaire surmonté de la toiture à 4 versants ;

Considérant que ces modifications semblent avoir été réalisées lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la toiture à quatre versants de la construction principale est visible sur la photographie aérienne de 1944 ;

Considérant de plus que les plans de 1936 relatifs à la construction d'une annexe à l'arrière de l'immeuble représentent toutefois une toiture à versants ;

Considérant, par ailleurs, que l'annexe édifiée en 1936 ne correspond pas au permis délivré ;

Considérant que la superficie de l'annexe existante représente environ la moitié de celle prévue dans le projet autorisé en 1936 ;

Considérant que l'immeuble tel que réalisé s'intègre harmonieusement dans l'ensemble des immeubles du Boulevard du Souverain ;

Considérant que l'implantation et le gabarit de l'immeuble et de son annexe peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

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

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

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

Considérant que les travaux de transformation ne sont 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 ;

- **La régularisation des travaux effectués après 01/01/2000 :**
- **La réalisation d'un chien-assis dans le versant arrière de la toiture :**

Considérant qu'un chien-assis a été construit entre 2012 et 2014 dans le versant arrière du toit sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le chien-assis dispose d'un châssis de 1,53 m de hauteur sur 90 cm de largeur ; que la hauteur sous plafond dudit chien-assis est de 1,75 m ;

Considérant que ce chien-assis s'intègre discrètement dans la toiture et ne porte pas atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ce chien-assis permet d'apporter plus de lumière naturelle dans les combles ainsi qu'un accès direct au toit plat de l'annexe ;

Considérant que le toit plat de l'annexe peut être accessible uniquement pour son entretien et ne peut en aucun cas servir de terrasse ;

Considérant qu'il convient dès lors de placer un garde-corps devant la baie du chien-assis ;

- **La régularisation des châssis visibles depuis l'espace public :**

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée en bois blanc ont été remplacés par des châssis en bois de ton naturel ;

Considérant que la porte d'entrée a été restaurée ; que sa peinture blanche a été décapée pour retrouver la teinte similaire aux nouveaux châssis ; que son décor en fer forgé a été peint en noir ;

Considérant que les châssis du 1^{er} étage en bois de ton blanc restent inchangés ;

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

Considérant qu'il convient toutefois d'uniformiser les teintes des portes et des châssis de l'immeuble afin d'assurer une cohérence esthétique et une harmonie d'ensemble avec l'architecture existante ;

- **La régularisation du carport aménagé à l'arrière de l'immeuble :**

Considérant qu'une couverture d'environ 45 m² sous forme de pergola a été installée entre 2019 et 2020 dans la zone de cours et jardins en lieu et place d'une couverture en béton d'environ 40 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une couverture en ossature bois dotée de carreaux en plexi glace ;

Considérant que la situation de droit autorise l'aménagement d'un garage d'environ 15 m² au fond de la parcelle ;

Considérant que la demande prévoit le maintien de ladite couverture afin de l'utiliser comme toiture pour une terrasse de plain-pied projetée à l'arrière ;

Considérant qu'au vu de l'aménagement proposé à l'arrière de l'habitation, la zone de parking sera dès lors supprimée laissant place à la terrasse de plain-pied ;

Considérant, cependant, les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qu'il souhaite maintenir le carport ;

Considérant par conséquence, qu'il y a lieu de lever cette discordance sur les documents graphiques ;

- **L'aménagement des espaces intérieurs :**

Considérant que le rez-de-chaussée actuel comprend essentiellement une cuisine de 13,85 m² ainsi que trois pièces de séjour totalisant 66,77 m² ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un cabinet médical d'environ 53 m², comprenant un hall d'accueil, deux salles de consultation, un bureau, une cuisine et des sanitaires ; que ce cabinet aura son accès indépendant depuis l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la partie restante du rez-de-chaussée demeure affectée au logement, laquelle sera réorganisée en une cuisine et deux pièces de séjour en enfilade formant un espace de 37 m² ;

Considérant que le projet prévoit un accès intérieur direct au logement depuis le cabinet médical ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée n'entraîne aucune modification des murs porteurs et se limite à la mise en place de cloisonnements intérieurs ;

Considérant que l'aménagement proposé n'est, dès lors, pas de nature à porter atteinte à l'aspect extérieur du bâtiment ;

Considérant que cet aménagement respecte la prescription générale 0.12. 2° du PRAS en ce que le cabinet médical projeté sera accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

Considérant également que le cabinet médical respecte les dispositions du PPAS « Zone 4 Souverain ouest » en ce que sa superficie soit inférieure à 100 m² ;

Considérant que le 1^{er} étage comportant 5 chambres et 2 salles de bain reste inchangé ;

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

Considérant également que les combles aménagés en 3 grands greniers restent inchangés ;

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 :

- Lever les discordances sur les documents graphiques en ce qui concerne le maintien du carport ;
- Placer un garde-corps devant la baie du chien-assis ;
- Uniformiser les teintes des châssis afin d'assurer une cohérence esthétique et une harmonie d'ensemble avec l'architecture existante ;

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 à la prescription 1.2.2.1 du PPAS Zone 4 : Souverain Ouest en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins 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.

9. Avenue Charle-Albert, 4

Objet de la demande :

Changer l'affectation d'un local "bureau" au sous-sol -2 en local "équipements" et installer un totem en zone de recul

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente d'un document graphique précisant clairement la zone affectée aux bureaux et la zone affectée aux équipements et en précisant la superficie de chaque zone.
