

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:**

**08/07/2025**

Monsieur David LEISTERH, Président  
ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,  
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de  
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

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

BUP : Direction Urbanisme -  
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Fanny DARJA

## 1. Avenue Charles Michiels, 178

**Objet de la demande :**

Exploitation d'un immeuble de logements

**Motif de la CC :**

1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

**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 :**

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation pour l'exploitation de 3 immeubles de logements avec parking situés avenue Charles Michiels 174-176-178 ;

Considérant que les installations classées sont :

- Rubrique 40A : installation de cogénération de 2 x 64,8 kW
- Rubrique 40 A : chaudières au gaz de 2 x 293 kW
- Rubrique 68 A : 126 emplacements de parking : 101 couverts et 25 à l'air libre ;

Considérant l'avis émis par le SIAMU en date du 03/06/2025 (référence : CI.1980.2516/9) ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée sur le territoire de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem du 02/06/2025 au 01/07/2025 et n'a soulevé aucune réaction ;

Considérant que les résultats du rapport de contrôle des installations électriques sont conformes ;

Considérant que les résultats du rapport de contrôle des installations au gaz sont conformes ;

**AVIS FAVORABLE A CONDITION :**

- **De respecter les conditions émises par le SIAMU ;**
- **De respecter les conditions d'exploitation et générales qui seront fixées dans le permis d'environnement.**

---

## 2. Chemin des Silex, 2

**Objet de la demande :**

Rénover et agrandir une résidence et sa conciergerie

**Motif de la CC :**

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

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)

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

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

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

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 :**

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 : ETANGS DE BOITSFORT approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/02/1989 ;

Vu l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la situation partielle de la demande dans la zone tampon de 60m en pourtour du site Natura 2000 IA4 « Etang de Boitsfort (Etang du Moulin), Berge Ecole Internationale, Domaine Silex » ;

Attendu que la demande vise à rénover et agrandir une résidence et sa conciergerie ;

**Procédure :**

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2025 au 28/06/2025 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales et particulières du PRAS
- 0.5. : Constructions ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup> ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) ;
- Application de l'art. 175/15 du CoBAT : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m<sup>2</sup> ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS ;

Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du Titre II du RRU :

- Art. 3 §1 et 2 : superficie minimale ;
- Art. 4 : Hauteur sous plafond ;
- Art. 10 : éclairage naturel ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- Le volume de la nouvelle extension et l'ombre créée sur la terrasse de la parcelle voisine ;
- La nuisance créée par l'évacuation de la nouvelle hotte proche de la limite parcellaire ;
- L'artificialisation du sol supplémentaire par l'ajout d'une nouvelle construction ;

#### Description du site :

Considérant que le terrain se situe le long des étangs de Boitsfort, en bordure de la forêt de Soignes ;

Considérant que le périmètre de la demande comprend actuellement une résidence de deux niveaux, ainsi qu'une conciergerie située au sud du périmètre ; que le reste de la parcelle est un parc-jardin entretenu, entouré de haies et comportant des zones plus ou moins arborées ; qu'un terrain de tennis se trouve à l'est ; qu'une voirie carrossable permet l'accès des véhicules depuis le chemin des silex jusqu'à une cour en graviers ;

Considérant que la parcelle n'est pas reprise au sein de la zone Natura 2000. ; que, toutefois, la partie nord est reprise dans la zone tampon de 60 mètres adjacente au site Natura 2000 bruxellois ; que sont plus précisément repris en zone tampon, une partie de la voirie avec un muret en bordure, une frange de la résidence ainsi que la conciergerie ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier tampon qui fait la transition entre le densément bâti et la zone Natura 2000 ; que c'est un quartier principalement résidentiel, avec quelques bâtiments à usages mixtes notamment le long de la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que les parcelles du même îlot sont composées de villas à quatre façades avec un recul vis-à-vis de la rue, et des jardins de dimensions généreuses ;

Considérant que la résidence de l'ambassadeur est en intérieur d'îlot, rendant sa visibilité nulle depuis l'espace public ;

Considérant que la conciergerie est, quant à elle, plus proche du chemin des Silex mais reste peu visible depuis celui-ci ;

#### Projet

Considérant que le projet porte sur la rénovation d'une résidence ; que le projet prévoit les travaux suivants :

Dans la résidence principale :

- La démolition de la remise du jardinier en bardage bois peint en blanc entre la résidence et la limite de propriété au nord de la résidence, en situation irrégulière ;
- La rénovation intérieure de la résidence, afin d'améliorer la fonctionnalité du lieu pour son affectation à la résidence de l'ambassadeur du Japon auprès de l'Union Européenne ;
- La création d'une nouvelle annexe, de volumétries et matérialités identiques à l'existant, en complément de la rénovation, pour répondre à la demande en surface utilisable ;
- Création d'un auvent d'accueil ;
- Isolation de l'ensemble des façades et toiture ;

Dans la conciergerie :

- Isolation par l'extérieur des parois, et isolation de la toiture par l'intérieur - Parement extérieur en brique peinte ton clair, proche de l'existant ;
- Rénovation du parachèvement extérieur ;
- Création d'une remise/atelier pour le jardinier en sous-sol ;

La régularisation des non-conformités urbanistiques sur la parcelle :

- Incohérence entre les situations de droit et de fait pour la résidence principale :
  - Terrasse couverte ;
  - Lucarnes de toiture ;
  - Baies de fenêtre ;
- Incohérence entre les situations de droit et de fait pour les élévations de la conciergerie :
  - Forme de pente de toiture ;
  - Porte d'entrée (Nord) en saillie de l'alignement ;
  - Baies de fenêtre ;
- Chemin recouvert d'asphalte ;
- Cabane de gardiennage : non déclarée à l'urbanisme ;

Considérant que l'affectation (logement) du projet reste inchangé ; qu'il est conforme au PRAS et au PPAS ;

#### La régularisation des non-conformités urbanistiques sur la parcelle

Considérant que les constructions existantes non comprises dans la zone constructible du PPAS (remises du jardinier) seront démolies, et que la fonction de la remise sera transférée dans les sous-sols de la conciergerie ;

Considérant que la demande prévoit de régulariser des modifications semblant dater de la construction de la maison, à savoir le nombre et les dimensions des lucarnes de toiture ainsi que des baies de fenêtre ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la fermeture de la terrasse couverte et de l'extension de cet espace ; que le volume reste situé dans la zone constructible au sens du PPAS ; que cette pièce est nécessaire comme lieu de repas, soit pour des réceptions officielles en petit comité, soit pour les repas familiaux de l'ambassadeur ;

Considérant que la résidence n'est pas visible depuis l'espace public, et que les éléments modifiés ne portent atteinte ni à l'esthétique générale ni au voisinage ; que la volumétrie proposée est conforme au PPAS ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation du cabanon destiné à abriter les gardes et le système de vidéosurveillance du site ; qu'il a été récemment reconstruit en urgence suite à des problèmes d'infiltration, mais également pour des raisons de sécurité et de confort thermique ; que le projet prévoit des adaptations en vue d'une meilleure intégration paysagère, notamment un habillage en bardage de bois naturel vertical et une toiture végétalisée ;

Considérant que le cabanon déroge au PPAS, en ce qu'il est implanté en zone de parc ; que cette dérogation est jugée acceptable compte tenu de sa nécessité fonctionnelle et sécuritaire ; que ses dimensions sont très limitées (superficie de 5,7 m<sup>2</sup> et hauteur de 2,50 m) ; qu'il sera largement dissimulé par la haie longeant le chemin des Silex ; que l'impact visuel reste très limité et que, grâce à sa toiture verte, le cabanon s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la situation existante de la conciergerie, à l'exception de la modification de l'entrée et de l'accès aux caves ; que le bâtiment est maintenu dans sa disposition actuelle ; que son emprise au sol s'inscrit pleinement dans la zone constructible définie par le PPAS ;

Considérant que le chemin d'accès est composé de trois revêtements distincts : béton, asphalte et gravier ; que le revêtement en asphalte constitue une dérogation à la prescription 2.5.3 du PPAS ; que le projet ne prévoit pas son remplacement ; que ce chemin est en forte pente et doit permettre le déneigement en période hivernale ; que son état actuel est jugé bon et que son démantèlement engendrerait des nuisances importantes ; qu'au vu de sa proximité immédiate avec une zone Natura 2000, il convient d'éviter toute intervention excessive ; que la dérogation est donc accordée, mais qu'au moment du remplacement futur du revêtement, il conviendra d'opter pour une solution conforme au PPAS ;

Considérant que le terrain de tennis et les terrassements associés ne figurent pas dans le permis de 1960, mais que les orthophotos (BruGIS) montrent que le court existait déjà en 1961 ; qu'aucune modification n'est prévue et que le terrain sera conservé ;

#### Rénovation et transformation de la résidence

Considérant que les principales modifications projetées concernent la création d'une extension et l'installation d'auvents dans la cour ;

Considérant que l'extension sera implantée perpendiculairement à la résidence existante ; qu'elle sera intégrée dans la zone de manœuvre minéralisée située à l'avant de la résidence afin d'en limiter l'impact ; qu'il s'agit d'une grande annexe (R+T) recouverte de bardage en bois brûlé sur les façades et d'ardoises en toiture ; que cette extension accueillera un nouveau garage avec trois emplacements de parking ainsi qu'un espace pour le personnel ; que le grenier servira à entreposer des œuvres d'art et du mobilier non utilisé ; que l'EAI indique : « L'extension de la résidence se fera sur la zone de gravier et n'engendrera donc pas de perte d'habitat naturel. L'emprise de la conciergerie n'est pas susceptible de changer et l'ajout d'un chemin d'accès se fait sur une pelouse rase dégradée par le passage des usagers, sans valeur écologique particulière. » ;

Considérant qu'il est également prévu d'ajouter des auvents dans la cour, entre l'entrée principale de la résidence et la nouvelle extension ; que ces auvents permettront d'abriter les hôtes de marque entre leur véhicule et l'entrée, tout en les protégeant des intempéries ; qu'il s'agit de structures métalliques laquées noir, dotées d'une toiture végétalisée et d'un plafond en bois brûlé ; que quatre arbres seront plantés de manière à « traverser » la structure ; que le choix des matériaux pour l'extension et les auvents vise à renforcer l'identité japonaise du site ; que l'EAI précise : « L'ajout d'un auvent surmonté d'une toiture viendra renforcer la valeur écologique de la zone en améliorant la disponibilité en fleurs. Enfin, la suppression de la remise du jardinier située à l'arrière de la résidence ajoute au gain de naturalité du périmètre. » ;

Considérant que le PPAS autorise un agrandissement de la résidence dans la zone constructible I3 ; que l'extension ainsi que les auvents restent bien situés dans cette zone ;

Considérant que la nouvelle extension est implantée à une distance variant de 4,80 m à 9 m de la limite parcellaire ; qu'au niveau de la parcelle située chaussée de la Hulpe 213, cette distance varie entre 6 m et 9 m ; que l'extension atteint une hauteur de 7,23 m ;

Considérant que l'architecte a confirmé en séance que la parcelle se trouve à un niveau inférieur par rapport à la parcelle voisine ; qu'une étude d'ensoleillement a été présentée et que, compte tenu de son implantation, la nouvelle extension n'a pas d'impact sur l'ensoleillement de la terrasse du voisin ; que celle-ci ne sera ombragée que durant les mois d'hiver (autour du 21 décembre), ce qui est en grande partie dû à la végétation existante ; qu'en raison de la différence de niveau et de la distance par rapport à la limite de la parcelle, l'extension sera à peine visible depuis la parcelle voisine ; qu'il ne peut donc être question d'enclavement ;

Considérant que des modifications mineures de la volumétrie de la résidence sont également prévues, tout en respectant les prescriptions du PPAS, ainsi que des ajustements de l'organisation intérieure :

- La création d'une petite annexe arrière destinée à accueillir une chambre froide ;
- Le déplacement de la cuisine et de ses réserves dans les garages existants, libérant ainsi de l'espace pour un office, un agrandissement des sanitaires et de la salle à manger ;
- La création d'un petit volume de liaison entre le salon de thé et le petit salon ;
- À l'étage, le déplacement de la chambre d'invité à proximité immédiate de l'escalier principal, avec création d'une cloison pour délimiter la zone privée de l'ambassadeur ;
- La réorganisation de l'espace privé de la famille et la création d'un escalier interne liant le premier et le deuxième étage, permettant une vie familiale autonome tout en conservant l'accès aux espaces de réception ;
- Le deuxième étage subit peu de modifications ;

Considérant que la hotte de la cuisine sera évacuée via la toiture plate de la chambre froide ; qu'elle se trouve à une distance de 5,7 m de la limite parcellaire avec le voisin du n° 215 et à 14,8 m de celui du n° 213 ; que, par contre, il convient de déplacer la sortie de la hotte vers l'un des pans de la toiture en pente du bâtiment principal, de manière à ce qu'elle soit située plus haut, ce qui permet de réduire le risque de nuisances olfactives ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation au Titre II, article 4, en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante dans la chambre 5 ; qu'il s'agit d'un espace existant non modifié ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au Titre II, article 10, pour plusieurs espaces (salon officiel, salle à manger officielle, bibliothèque, bureau du butler, chambres 3 et 4) ; que ces pièces présentent une surface d'éclairement naturel non conforme dans la situation de droit ; que le projet prévoit une réorganisation mineure des espaces ; que le bâtiment, de par son style et son organisation, ne permet que des interventions limitées ; que, pour les pièces situées sous combles, l'ajout de fenêtres de toiture pourrait être envisagé pour améliorer l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que l'ensemble de la résidence sera isolé par l'extérieur, avec pose d'un isolant recouvert de briquettes ; que la brique de parement sera démontée sur les « tours » de la maison, permettant à la fois la conservation de leur volumétrie et de certains éléments architecturaux (balcon, corniches, persiennes, etc.) ;

Considérant que, d'un point de vue architectural, la maison existante conserve son identité propre, tandis que les extensions se distinguent par un jeu de contraste : façades claires en brique pour l'existant, et matériaux naturels sombres (bois) pour les nouvelles structures ;

Considérant que les modifications envisagées sont conformes au PPAS ; qu'elles améliorent la qualité architecturale et l'organisation fonctionnelle de la résidence ; qu'elles contribuent à une meilleure performance énergétique du bâtiment ; que les matériaux choisis sont de qualité et que la cohérence entre la construction existante et les nouveaux éléments est assurée, renforçant la mise en valeur de l'ensemble du site ;

### Rénovation de la conciergerie

Considérant qu'au-delà de la régularisation de la disposition existante de la conciergerie, la demande prévoit également son isolation et sa rénovation ;

Considérant qu'actuellement, l'escalier extérieur d'entrée présente des signes de dégradation, principalement en raison d'un tassement du sol ; qu'il est dès lors prévu d'abaisser l'entrée et de réaliser les quatre marches d'accès au rez-de-chaussée à l'intérieur du bâtiment ; qu'un nouvel escalier est également prévu afin de permettre un accès direct au sous-sol ;

Considérant que le sous-sol sera aménagé pour accueillir le matériel d'entretien du jardin (tracteur-tondeuse, etc.) ; qu'une baie plus large sera créée dans la façade et qu'un nouveau chemin d'accès sera réalisé, suivant la pente naturelle du terrain pour rejoindre le chemin existant ; que les espaces du sous-sol seront largement ouverts les uns sur les autres afin d'offrir une flexibilité d'usage pour le jardinier ;

Considérant que seul l'espace recevant l'escalier du rez-de-chaussée sera aménagé en local technique et buanderie pour le logement ;

Considérant que la superficie de la chambre du logement déroge à l'article 3 du Titre II du RRU, avec une surface de 12 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> réglementaires ; que cette dérogation est acceptable dans la mesure où il s'agit d'une chambre existante et que le projet prévoit une amélioration notable de la qualité générale de la conciergerie ;

Considérant que la conciergerie sera isolée par l'extérieur ; qu'il est prévu d'appliquer des briquettes de teinte claire, proches de l'existant, sur isolant pour les façades ; que la toiture sera reconstruite et isolée ; que les débords de toiture seront prolongés pour tenir compte de l'épaisseur de l'isolant de façade ;

Considérant que ce petit logement est destiné à accueillir un membre du personnel ;

Considérant que la performance énergétique du volume est grandement améliorée, que sa fonctionnalité est optimisée et que l'aspect du bâtiment reste pratiquement inchangé ;

### De manière générale :

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ; que le projet concoure au respect des dispositions de cet article ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire au sens de l'article 64, §2 de l'ordonnance « nature », mais qu'il y a lieu d'intégrer toutes les mesures d'atténuation (cf. évaluation appropriée pp. 70-72) à la réalisation du projet ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable, sous réserve de se conformer à :**

- Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état du site Natura 2000 voisin au sens de l'ordonnance nature, intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 70-72) ;
- Déplacer la sortie de la hotte vers l'un des pans de la toiture en pente du bâtiment principal afin de réduire le risque de nuisances olfactives ;

---

### 3. Avenue des Naïades, 19

**Objet de la demande :**

mettre en conformité un immeuble de logements et créer deux lucarnes pour régulariser un logement situé dans les combles

**Motif de la CC :**

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

***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 :**

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du permis de lotir (PL) L30-328/FL/34\_00, avenue Léopold Wiener – avenue des Naïades, délivré le 09/12/1968 ;

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements quatre façades se composant :

- D'un sous-sol partiellement enterré accueillant deux garages, quatre caves privatives, une buanderie, un local technique et un local poubelles,
- D'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant chacun un appartement de trois chambres, le logement du rez-de-chaussée bénéficiant d'un accès de plain-pied au jardin en façade arrière,
- De combles sur deux niveaux sous la toiture à deux pans accueillant deux logements, un appartement de deux chambres au premier niveau et un studio au dernier niveau ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité cet immeuble de logements et de régulariser le logement situé dans le dernier niveau des combles ;

Considérant que la demande initiale a été déposée le 29/11/2023 et déclarée complète le 12/04/2024 ;

Considérant que le dossier de cette demande a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;

Considérant que la commission de concertation du 04/06/2024 a émis un avis favorable unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel et de Bruxelles – environnement ; qu'il est libellé comme suit :

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

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

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

*Vu la situation du bien dans le périmètre du permis de lotir (PL) L30-328/FL/34\_00, avenue Léopold Wiener – avenue des Naïades, délivré le 09/12/1968 ;*

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

*Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements quatre façades se composant :*

- D'un sous-sol partiellement enterré accueillant deux garages, quatre caves privatives, une buanderie, un local technique et un local poubelle ;*
- D'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant chacun un appartement de trois chambres, le logement du rez-de-chaussée bénéficiant d'un accès de plain-pied au jardin en façade arrière ;*
- De combles sur deux niveaux sous la toiture à deux pans accueillant deux logements, un appartement de deux chambres au premier niveau et un studio au dernier niveau ;*

*Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité cet immeuble de logements et de régulariser le logement situé dans le dernier niveau des combles ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur :*

- La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble ;*
- La régularisation d'un local vélos construit en zone de retrait latéral ;*
- Le changement de châssis sur l'ensemble des façades du bien ;*

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

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

*Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2024 au 21/05/2024 ;*

*Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée ;*

*La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble :*

*Considérant que la création du logement occupant le dernier niveau des combles sous toiture n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;*

*Considérant que la situation de droit de l'immeuble établie par le permis d'urbanisme PU 19.628 délivré le 3 mars 1969 fait état de trois niveaux d'appartement, le rez-de-chaussée, l'étage et le premier niveau des combles ;*

*Considérant que le RRU prévoit que la hauteur sous plafond des locaux habitables dans les combles est de minimum 2,30m sur au moins la moitié de la superficie du local ; que la hauteur sous plafond du studio est trop faible par rapport aux seuils minimum requis par le RRU et ne contribue guère au confort du logement ;*

*Considérant que la superficie plancher des locaux habitables non différenciés (studios), le local de séjour, cuisine comprise doit comporter une superficie nette minimale de 22m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que la superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; que le studio présente donc une dérogation en termes de surface ;*

*Considérant en sus, que la hauteur minimale dans la pièce d'eau n'est pas atteinte sur toute la superficie (la moitié de la pièce est sous HSP 1,50m) ;*

*Considérant dès lors que ce logement déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;*

*Considérant d'autre part que la superficie nette éclairante de ce logement donnée par trois fenêtres de toit est de 4,20 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant de ce qui précède, l'aménagement du studio dans les combles n'est pas en adéquation avec les normes d'habitabilités des logements prévues par le RRU et ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ;*

*La régularisation d'un local vélos construit en zone de retrait latéral :*

*Considérant qu'un local vélos a été construit le long de la façade latérale au niveau de l'entrée de l'immeuble ;*

*Considérant que ses dimensions sont de 2,50 m de côté et de 2,00 m de haut ; que sa superficie intérieure est de 5,70 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant qu'il est réalisé en tôle ondulée et plane, de ton vert olive pour les parois latérales, de ton blanc pour la toiture à deux pans et la porte à double battant ;*

*Considérant que sa construction déroge à l'article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;*

*Considérant que le RRU Titre I art. 12, prescrit que les zones de retrait latéral visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que cependant, les abris de jardins y sont autorisés ;*

*Considérant néanmoins que l'emplacement à l'extérieur de l'immeuble, près de l'entrée principale est judicieux en ce qu'il permet un accès aisé des vélos vers ce local via une goulotte située le long de l'escalier extérieur ;*

*Considérant de plus qu'il est installé sur une dalle de béton existante ; qu'en cela il ne crée pas de surface imperméabilisée supplémentaire ;*

*Considérant que la configuration du sous-sol et son accessibilité ne permettent pas d'y aménager un tel local ;*

*Considérant néanmoins qu'un des deux garages pourrait être aménagé en local vélos commun ;*

*Considérant cependant que ce local est visible depuis l'espace public, qu'il y aurait lieu de le dissimuler aux regards par des bacs de plantations ;*

*Considérant dès lors que, moyennant cette adaptation, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est acceptable ;*

*Le changement de châssis sur l'ensemble des façades du bien :*

*Considérant que la situation existante du bien fait état, au deuxième étage de la façade latérale droite, de deux châssis bois remplacés par des châssis en PVC ;*

*Considérant qu'en façade arrière, l'ensemble des châssis et la porte d'entrée de l'immeuble actuellement en bois sont prévus en PVC de ton blanc ;*

*Considérant que certains châssis bois existants en façade latérale droite sont prévus en aluminium ;*

*Considérant que ces façades ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que le remplacement de ces menuiseries est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;*

*Considérant cependant que des menuiseries en bois permettraient de former un ensemble cohérent et de valoriser le bien ;*

*Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble des châssis bois existant en façade à rue par des châssis en PVC de ton blanc au deuxième étage et par des châssis en aluminium de même ton au rez-de-chaussée et premier étage ;*

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

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

*Considérant que l'aluminium ne répond pas non plus à la politique de développement durable poursuivie par ce Plan communal de développement en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;*

*Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental pour les interventions urbanistiques ;*

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

*Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer, au minimum en façade à rue, des châssis en bois peint de ton blanc ;*

*Considérant que la situation de droit fait état, pour l'ensemble des façades du bien, de châssis à un seul vantail au niveau des rez-de-chaussée et premier étage ;*

*Considérant que le projet ne respecte pas cette division d'origine, notamment au rez-de-chaussée et à l'étage de la façade à rue ;*

*Considérant que les largeurs des châssis existants sont de 2,05 m et 2,70 m ;*

*Considérant que le projet propose de diviser ces châssis en deux pour la largeur de 2,05 m et en trois pour la largeur de 2,70 m, pour des vantaux d'environ 0,80 m de large ;*

*Considérant de même que la situation existante de fait du bien fait état de six châssis pour la lucarne en toiture à rue, contrairement aux cinq présents en situation de droit ;*

*Considérant que ces modifications de la largeur des châssis permettent un usage plus fonctionnel de ces fenêtres ;*

*Considérant de plus que ces adaptations ne dénaturent pas l'expression architecturale du bien ; qu'elles sont dès lors acceptables ;*

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

*Vu l'avis favorable du SIAMU (Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente) émis le 18 avril 2024 et portant la référence T.2024.0322/1 ;*

*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 :**

- *Ne pas aménager de logement studio dans les combles ;*
- *Dissimuler le local vélos existant en zone de retrait latéral par des bacs de plantations ;*
- *Installer les bacs de plantations devant le local vélos au plus tard dans les trois mois suivant l'octroi du permis d'urbanisme ;*
- *Prévoir des châssis en bois sur les façades visibles depuis l'espace public ;*
- *Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. T.2024.0322/1.*

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

*La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

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

Considérant qu'en date du 10/06/2024, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024 et de faire application de l'art. 191 du CoBAT impliquant la modification du projet respectant les conditions émises ci-dessus ;

Considérant que cette décision a été notifiée en date du 12/06/2024 ;

Considérant que les demandeurs ont notifié en date du 04/03/2025 leur souhait d'introduire d'initiative des plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que ces plans modifiés ont été introduits en date du 13/03/2025 ; que ce dossier a été déclaré complet le 21/05/2025 ;

Considérant que l'objet de la demande modifiée concerne toujours la mise en conformité de cet immeuble de logements et la régularisation du logement situé dans le dernier niveau des combles ;

Considérant qu'elle porte plus précisément sur :

- La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble, avec la création de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;
- La régularisation d'un local vélos construit en zone de retrait latéral,
- Le changement de châssis sur l'ensemble des façades du bien ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/05/2025 au 10/06/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture dépasse de plus de 2 m le profil de ladite toiture ;

Considérant que les plans modifiés introduits ne répondent pas à l'ensemble des conditions de l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024 ;

Considérant que ces plans répondent à ces conditions en ce que :

- Le local vélos existant en zone de retrait latéral a été dissimulé par des bacs de plantations ;
- Les châssis sur les façades visibles depuis l'espace public ont été prévus en bois ;

Considérant cependant que ces plans ne répondent pas à la condition de ne pas aménager de logement au dernier niveau des combles ;

## **MOTIVATION :**

### **La régularisation du studio créé sans autorisation dans les combles de l'immeuble :**

#### **1 Normes d'habitabilité :**

Considérant que la présente demande modifiée conserve le logement existant dans le dernier niveau des combles de l'immeuble ;

Considérant que ce logement, tel qu'il se présente actuellement, déroge au titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) en ce que la superficie, la hauteur sous-plafond et la superficie nette éclairante des locaux habitables sont insuffisantes ;

Considérant que le projet modifié prévoit la création de deux chiens-assis, l'un dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'ils ont pour effet d'accroître la superficie du logement (47,50 m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'elle est de ce fait conforme au RRU, qui indique que la superficie plancher des locaux habitables non différenciés (studios), séjour et cuisine comprise, doit comporter une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie nette éclairante du studio est portée à 7,30 m<sup>2</sup> par la création de ces deux lucarnes ;

Considérant cependant qu'elle reste insuffisante par rapport aux 9,50 m<sup>2</sup> correspondant à une superficie de 47,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant de même, que la hauteur sous-plafond dans la salle d'eau existante n'est pas modifiée et reste donc insuffisante, puisque la moitié de cette pièce est sous une hauteur sous-plafond d'1,50 m ;

Considérant dès lors que ce logement déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant de ce qui précède, que l'aménagement du studio dans les combles n'est toujours pas en adéquation avec les normes d'habitabilités des logements prévues par le RRU et ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous-plafond (titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

## **2 Lucarne en façade à rue :**

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m (3,10 m) le profil de la toiture du bien ;

Considérant de plus que la réalisation, en façade à rue, d'une lucarne supplémentaire en haut du versant de la toiture et se superposant à la lucarne existante, crée un volume de dimensions importantes, d'environ 4 m de hauteur par 4 m de largeur ;

Considérant que, du fait de ses proportions, ce volume ne s'intègre pas comme un élément secondaire de la toiture ;

Considérant de plus qu'il est très visible depuis l'espace public ; que ce type d'intervention est totalement absent du voisinage immédiat du bien et visuellement nettement plus impactant qu'une seule lucarne située en bas de versant ;

Considérant par ailleurs que cette implantation de la lucarne projetée ne correspond pas à l'implantation habituelle des lucarnes, communément implantées en bas de versant ; que les lucarnes situées à proximité sont d'ailleurs toutes de dimensions inférieures et implantées dans la partie basse de leur versant ;

Considérant qu'autoriser l'implantation d'une lucarne dans la partie supérieure du versant de la toiture avant, se superposant à une lucarne existante, constituerait un précédent préjudiciable au bon aménagement des lieux ;

Considérant, au vu des contraintes règlementaires et de bon aménagement des lieux, que le projet d'aménagement des combles en pièces habitables n'est pas réalisable ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et lui impose de prévoir des délais pour les actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Ne pas aménager de studio dans les combles ;**
- **Ne pas réaliser de lucarne, ni dans le versant avant, ni dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, installer les bacs de plantations devant le local vélos au plus tard dans les trois mois suivant l'octroi du permis d'urbanisme et les terminer dans les quatre mois suivant leur commencement ;**
- **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<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la salle de bain (titre II, art. 4) et la superficie nette éclairante du studio (titre II, art. 10) sont refusées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne le dépassement de plus de 2 m du profil de la toiture du bien (titre I, art. 6) est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

---

## 4. Chaussée de La Hulpe, 429

**Objet de la demande :**

rénover une maison unifamiliale

**Motif de la CC :**

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

***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 :**

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 COIN DU BALAI approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 ;

Vu son inscription comme « bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale » au plan de destination de ce même PPAS ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite à la fin du XIXème siècle, de gabarit rez-de-jardin + rez-de-chaussée + un étage sous toiture à versants, avec annexe arrière sur trois niveaux ;

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

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- D'un rez-de-jardin / sous-sol avec deux caves et une cour partiellement couverte ;
- D'un rez-de-chaussée avec les pièces de vie, séjour, cuisine véranda ;
- D'un étage avec une chambre sur la rue, une salle de bain centrale et une deuxième chambre en annexe arrière ;
- De combles non aménagés ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. Le remplacement de menuiseries en façade à rue ;
2. La pose d'une descente d'eau pluviale en zinc de ton clair sur cette même façade ;
3. La régularisation de la construction d'une annexe en rez-de-jardin du bien ;
4. Le réaménagement intérieur de l'étage et des combles ;
5. L'isolation de la toiture par l'intérieur ;

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

- Art. 188/7 MPP, à la demande du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 2 COIN DU BALAI, selon la prescription 4.4.1. « Bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale » ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/06/2025 au 23/06/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- La présence, établie par un rapport d'expert, d'une fissure entre les deux murs de façades à l'arrière des habitations sises aux numéros 427 et 429, causant des problèmes persistants d'infiltration d'eau au n°427 de la chaussée de La Hulpe ;
- La demande d'une étude de stabilité du bâtiment sis au n°429, de son annexe arrière et des terres, en raison d'un affaissement de la construction ;
- La demande de précisions concernant les travaux effectués et/ou envisagés sur l'annexe arrière dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- La demande qu'aucuns travaux ne soient entamés avant la résolution de ces problèmes d'infiltration et de stabilité ;

## **MOTIVATION :**

### **1. Le remplacement de menuiseries en façade à rue :**

Considérant que les portes et châssis actuels en aluminium ont été posés en façade à rue sans autorisation ;

Considérant l'absence d'une situation de droit établissant l'aspect initial de la façade à rue du bien à sa construction ;

Considérant que les dimensions, divisions des châssis et de la porte d'entrée sont représentées dans les documents graphiques accompagnant la demande de permis 17.375 visant à agrandir le bien, émise le 19/06/1961 et non octroyée ; que les matériaux et teintes n'y sont pas précisés ;

Considérant qu'un revêtement de façade en simili-plaquettes de ton rouge est acté par l'autorisation de bâtir 17.366 visant à cimenter la façade avant, délivrée le 02.10.1961 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que la façade se compose actuellement d'un soubassement en cimentage de ton gris moyen, de briquettes de ton rouge, de tablettes de fenêtres en pierre bleue, de portes, châssis et caissons volets roulants extérieurs en aluminium, et d'une couverture en tuiles de ton noir ;

Considérant que cette situation correspond aux différents documents graphiques cités ci-dessus ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer l'ensemble des menuiseries existantes par des châssis et une porte d'entrée en bois (méranti) de ton foncé ; que les volets roulants extérieurs en aluminium placés en applique seront déposés ;

Considérant que les divisions, les impostes et les linteaux arqués sont respectés ; que la porte d'entrée sera composée d'une partie inférieure pleine avec imposte vitrée ;

Considérant que ce remplacement est pratiquement identique à la situation de droit du bien établie par l'autorisation Autorisation 17.366 ; que seule la hauteur des impostes de la porte d'entrée et des châssis du rez-de-chaussée varie, tout en respectant leur alignement en hauteur ;

Considérant que, au vu de la construction du bien à la fin du XIXème siècle ces menuiseries étaient vraisemblablement en bois ;

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

Considérant qu'il s'agit ici d'une rénovation respectueuse de l'esthétique architecturale du bien et des caractéristiques typologiques présentes dans l'environnement immédiat ; que la demande participe à l'embellissement de la façade visible depuis l'espace public ;

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 cependant que la corniche a été recouverte de panneaux métalliques de ton blanc ; que la corniche d'origine était très certainement en bois et présentait un certain relief ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de déposer ce caisson et de rétablir la corniche dans son pristin état ;

Considérant que, compte tenu de la modification demandée ci-dessus, l'ensemble de ces modifications respecte la typologie de l'immeuble et la qualité architecturale de la façade de l'habitation, comme du front bâti de son environnement immédiat, tel que le spécifie la prescription 4.4.1.3 du PPAS (modifications admises pour les bâtiments à valeur patrimoniale) ;

## **2. La pose d'une descente d'eau pluviale en façade à rue :**

Considérant qu'une descente d'eau en zinc de ton clair est installée en façade à rue ;

Considérant qu'elle sera raccordée à la chambre de visite de l'habitation ;

Considérant qu'il convient, conformément à l'article 10, §4 du titre 1 du RRU, de munir cette descente d'eau pluviale d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur ;

Considérant que le trottoir est relativement étroit (1,60 m) au niveau de cette section de la Chaussée de la Hulpe ; qu'il convient donc d'installer la descente d'eau pluviale de manière à ce qu'elle empiète le moins possible sur ce trottoir ;

## **3. La régularisation de la construction d'une annexe en rez-de-chaussée du bien :**

Considérant qu'une extension a été réalisée sans autorisation au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière du bien, avant la construction de l'annexe du premier étage ; que sa réalisation diffère de la situation de droit du bien établie par l'Autorisation 19.663 visant à transformer et agrandir, délivrée le 21.04.1969 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'il s'agit d'une véranda d'une superficie de 3 m<sup>2</sup> avec verrière en pente ; qu'elle est accolée à un petit volume accueillant la chaudière de l'habitation ;

Considérant qu'elle s'intègre discrètement à l'ensemble que forme l'annexe arrière du bien ; que ce type d'aménagement est courant dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant qu'elle permet de bénéficier d'un espace semi-extérieur amenant un éclairage naturel abondant dans la cuisine située en second jour ; qu'elle offre une vue exceptionnelle sur l'intérieur d'ilot arboré ;

Considérant cependant qu'elle procure une vue droite directe sur le voisin de gauche, étant construite sur l'axe mitoyen avec le n°431 de la chaussée de La Hulpe ; qu'en cela elle n'est pas conforme au code civil ;

Considérant dès lors qu'il convient soit de condamner cette baie, soit de rédiger une servitude de vue entre les deux propriétaires concernées ;

## **4. Le réaménagement intérieur de l'étage et des combles :**

Considérant que le premier étage est réaménagé en conservant la chambre sur rue, en aménageant un dressing en partie centrale et une salle de bain dans l'annexe arrière ;

Considérant que la deuxième chambre de l'habitation est installée sous les combles actuellement non aménagés ;

Considérant que cette chambre est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU en termes de superficie et de hauteur sous-plafond ;

Considérant que la fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture procure une superficie nette éclairante de 0,95 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette superficie nette éclairante est très légèrement inférieure au 1,08 m<sup>2</sup> demandé pour une superficie de 13 m<sup>2</sup> ;

Considérant néanmoins que cette différence est minime et acceptable, d'autant plus qu'il s'agit d'une pièce de nuit ;

Considérant de même que cette fenêtre de toit est placée de telle façon à donner une vue directe sur l'extérieur ;

Considérant dès lors que ces aménagements améliorent les conditions d'habitabilité du bien en redistribuant les espaces de nuit et en simplifiant leur distribution ;

#### **5. L'isolation de la toiture par l'intérieur :**

Considérant que l'aménagement des combles s'accompagne de l'isolation intérieure de la toiture avec un complexe de laine minérale entre chevrons et pannes existants ;

Considérant que la demande améliore ainsi les conditions de confort thermique du logement et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et consommation d'énergie fossile et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que les actes et travaux envisagés par la présente demande de permis d'urbanisme se limitent principalement à un aménagement intérieur, un changement de menuiseries et à la régularisation d'une annexe existante à l'arrière du bien ; que ces travaux ne modifient pas la structure existante du bâtiment ;

Considérant que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

Considérant qu'il s'agit d'un litige de droit privé et non urbanistique ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

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

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

Considérant néanmoins que, concernant les inquiétudes des propriétaires du bien voisin au n°427 quant aux infiltrations d'eau résultant d'un affaissement des constructions et de la présence de fissures, le demandeur a produit en date du 30/06/2025 le rapport d'un bureau d'études établi en date du 08/04/2025, dont les conclusions évoquent un tassement normal entre deux bâtiments construits à des époques différentes, sans risque pour la stabilité de l'habitation ; que ce rapport conseille la mise en place de fissuromètres, afin de suivre l'éventuelle évolution des fissures et de leur amplitude, sur base d'un relevé des valeurs trimestriel, et ainsi exclure définitivement toute autre potentielle cause ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (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 ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Supprimer le caisson recouvrant la corniche du bien en façade à rue et rétablir celle-ci dans son pristin état ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Munir la descente d'eau pluviale d'une souche pluviale en fonte de minimum un mètre de hauteur ;**
- **Installer cette descente d'eau pluviale de manière à ce qu'elle empiète le moins possible sur le trottoir ;**
- **Condamner la baie de la véranda donnant sur le bien voisin sis au n°431 de la chaussée de La Hulpe ou rédiger une servitude de vue enregistrée entre les deux propriétaires concernés ;**

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

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

---

## **5. Avenue Léopold Wiener, 16**

### **Objet de la demande :**

mettre en conformité des panneaux photovoltaïques

### **Motif de la CC :**

Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

### ***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 :**

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS zone 7 dénommé « Wiener » (A.G.R.B.C. 13/01/2011) ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir 13 délivré le 07/12/1964 ;

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé « Couvent des Sœurs de l'Eucharistie », classé par arrêté du Gouvernement en date du 19/07/2007 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à 4 versants sise en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité 23 panneaux photovoltaïques installés dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation, au vu de la situation du bien dans la zone légale de protection d'un bien classé « Couvent des Sœurs de l'Eucharistie », classé par arrêté du Gouvernement en date du 19/07/2007 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis consultatif de la Commission royale des Monuments et des Sites, sollicité en application de l'article 237 du CoBAT ;

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 25/06/2025, et notamment les extraits suivants : « *les panneaux étant intégrés au versant avant de la toiture (côté rue), l'intervention n'a pas d'impact sur les perspectives vers et depuis le parc classé. La demande ne soulève dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial* » ;

Considérant que les panneaux, occupant une superficie de 47,9 m<sup>2</sup>, ont été fixés parallèlement au plan du versant avant de la toiture ;

Considérant que les panneaux couvrent la quasi-totalité de la surface des versants avant de la toiture à quatre pans ;

Considérant que ces installations s'intègrent discrètement dans la toiture constituée d'ardoises noires, sans porter atteinte aux perspectives sur ou à partir du site classé « Couvent des Sœurs de l'Eucharistie » ;

Considérant de plus que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO<sub>2</sub>, de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du permis de lotir (PL) 13 délivré le 07/12/1964 du Règlement Régional d'Urbanisme et du Plan Particulier d'Affectation du Sol zone 7 dénommé « Wiener » (A.G.R.B.C. 13/01/2011) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que le projet soumis contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable et respecte le bon aménagement des lieux ;

## **AVIS FAVORABLE.**

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

---

## 6. Avenue du Cerf-Volant, 10

**Objet de la demande :**  
rehausser une maison unifamiliale

**Motif de la CC :**  
Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
Dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

**Avis de la Commission :**

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type bel étage, de gabarit rez+1+toiture à 3 versants ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la toiture existante en tuiles rouges ;
- La réalisation d'une nouvelle toiture en zinc à joints debouts ;
- La modification des façades visibles depuis l'espace public ;
- La création d'un nouveau plancher structural et isolé acoustiquement entre le premier et le deuxième étage ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/06/2025 au 24/06/2025 ;

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

Considérant que le sous-sol est aménagé en un garage et deux caves ; que le bel étage est aménagé en pièces de vie comportant un hall d'entrée, un salon/salle à manger de 33 m<sup>2</sup>, une cuisine de 10,42 m<sup>2</sup> et une véranda de 11,25 m<sup>2</sup> ; que l'aménagement intérieur de ces étages reste inchangé ;

- **La rehausse et la transformation de la toiture et la réorganisation des espaces de nuit :**

Considérant que la toiture actuelle constituée de 3 versants en tuiles rouges sera démolie ;

Considérant que l'espace sous combles est aménagé en un grenier accessible par une trappe sise dans le hall du 1er étage ;

Considérant que le projet propose d'agrandir l'habitation en prévoyant la rehausse et la transformation de la toiture ;

Considérant que la toiture projetée sera composée de deux versants parallèles à ceux de la toiture du bien voisin sis au n°12 et d'un toit plat à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la toiture plate projetée à l'arrière sera supérieure de 1,5 m par rapport à la corniche du nouveau versant arrière ;

Considérant que les deux versants de la toiture projetée sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant cependant que le toit plat projeté à l'arrière de l'immeuble déroge à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur dépasse le profil des constructions voisines ;

Considérant que cette transformation permet de concevoir un 2<sup>ème</sup> étage comportant une chambre un dressing, un WC et une salle de douche, dotés d'une hauteur sous plafond de 2,70 m ;

Considérant que le nouvel espace sous combles sera aménagé en un grenier accessible par une nouvelle trappe prévue dans le dressing projeté ;

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

Considérant que les transformations projetées permettent l'aménagement des espaces de nuit optimisés et adaptés aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant qu'un nouvel escalier reliant le nouvel étage sera installé dans la chambre 2 de 16,24 m<sup>2</sup>, aménagée à l'arrière du 1er étage ; que sa superficie sera réduite à 9,53 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la transformation de la toiture permet d'atténuer son volume au-dessus de la chambre 2 ; celle-ci étant remplacée par un toit plat pourvu d'une couverture végétalisée ;

Considérant par ailleurs que le toit du 2<sup>ème</sup> étage sera composé d'une toiture à versant et d'un toit plat doté d'une couche d'étanchéité bitumineuse de teinte noire ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

Considérant que la nouvelle architecture contemporaine de la toiture ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'avenue du Cerf-Volant au point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que, compte tenu de l'orientation nord et du retrait de 3,75 m du volume à toiture plate par rapport au bien contigu situé au n°12, la dérogation sollicitée reste limitée et n'est pas de nature à nuire à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que cette dernière est dès lors acceptable moyennant certaines adaptations ;

- **Intervention sur un mur mitoyen :**

Considérant que la rehausse du volume projeté impliquera une intervention au niveau du pignon mitoyen du bien voisin situé au n°12 ;

Considérant que de tels travaux nécessitent l'introduction de l'Annexe II concernant l'avertissement aux propriétaires voisins de l'intention d'introduire ladite demande de permis d'urbanisme :

- Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé adressé aux propriétaires voisins ;
- Soit signé pour prise de connaissance par lesdits propriétaires ;

Vu les déclarations transmises par courriel le 03/06 par l'auteur des plans, attestant que ce document sera envoyé dès sa signature par les propriétaires concernés ;

Considérant qu'à ce jour, sauf erreur, ce document n'a toujours pas été communiqué ;

Considérant, en outre, que l'intervention sur un mur mitoyen doit impérativement garantir une finition soignée, respectueuse de l'esthétique et de la stabilité de l'ensemble bâti, dans l'intérêt des deux propriétés concernées ;

- **L'isolation du volume projeté et la rénovation des façades :**

Considérant que l'immeuble existant présente des caractéristiques typologiques et architecturales de qualité ; que les façades existantes, embellies par une variation de motifs, de couleurs et d'appareillages de maçonnerie, se composent de :

- Un soubassement en pierres de France ;
- Une annexe sise en façade avant du bel étage constituée de briques rouge et d'encadrements de baies en pierres de France ;
- Un bandeau en béton au-dessus de l'annexe avant, surmonté d'un garde-corps métallique de ton noir ;
- Un volume principal revêtu d'un enduit de teinte jaune clair ;
- Une toiture en tuiles rouges ;

Considérant que les portes et les châssis existants ainsi que les garde-corps seront maintenus ;

Considérant que les châssis prévus pour le volume projeté seront en aluminium de ton foncé ;

Considérant que les châssis existants, en PVC de ton blanc, ont été modifiés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable portée par le Plan communal de développement (CC du 04/07/2006), laquelle encourage l'usage de matériaux présentant une haute qualité environnementale ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir, lors de leur prochain remplacement, des châssis en aluminium foncé, identiques à ceux projetés ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture et des 3 façades du volume projeté au 2ème étage ;

Considérant que les façades isolées seront alignées aux façades existantes ;

Considérant que le volume annexe, constitué d'un sas d'entrée et d'un bureau, avec un toit plat aménagé en terrasse accessible depuis la salle de bain du premier étage, sera entièrement isolé par l'extérieur ;

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

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant cependant que les façades et la toiture du volume projeté au 2ème étage seront pourvues d'un bardage en zinc foncé à joints debouts ;

Considérant que les façades existantes y compris celles du volume annexe sis à l'avant de l'habitation, seront revêtues d'un enduit de ton clair ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant qu'étant donné que les matériaux envisagés pour les façades et la toiture à savoir un enduit clair et un bardage de ton foncé s'éloignent nettement du style architectural existant ; qu'ils ne permettent pas une intégration harmonieuse de l'immeuble dans le contexte urbanistique de l'avenue.

Considérant que la nouvelle architecture contemporaine de la villa ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot au point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale ;

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

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

- **L'aménagement des abords :**

Considérant que le projet prévoit l'élargissement de l'allée d'entrée menant au garage afin de faciliter le passage des vélos, actuellement rendu difficile par l'étrécissement du passage lorsqu'une voiture est stationnée ; que la largeur de l'accès au garage sera portée à 3,70 m ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet élargissement impliquera la suppression d'un bac à plantes et le remplacement de l'escalier existant, lequel est en cours de dégradation, par un escalier en béton ;

Considérant que la perméabilisation au niveau des abords participe à la lutte contre les inondations et le réchauffement climatique ainsi qu'à la valorisation esthétique de l'espace public ;

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

Considérant qu'il convient réaménager l'accès au garage soit en dalles gazon, soit en deux bandes de roulement de 50 cm pour l'accès carrossable, entre lesquelles seront aménagées trois zones perméables et plantées en pleine terre ;

Considérant que le nouvel escalier sera plus large (1,10 m), droit, et offrira un accès plus confortable à la maison ;

Considérant que le reste des abords devant la maison restera inchangé, qu'aucune plantation ne sera affectée et qu'aucune terre ne sera déplacée dans le cadre des travaux envisagés ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit d'agrandir la terrasse côté jardin en vue de la rendre plus fonctionnelle ;

Considérant que cette terrasse sera réalisée avec des matériaux à joints perméables, favorisant ainsi une meilleure infiltration des eaux de pluie ;

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Revoir le traitement de la toiture et des façades visibles depuis l'espace public afin de garantir la préservation des caractéristiques architecturales de l'avenue ;**
- **Eviter les revêtements présentant une couleur foncée avec un albédo faible et une forte capacité d'accumulation de la chaleur ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis existants, des menuiseries identiques aux châssis projetés ;**
- **Réaménager l'accès au garage soit en dalles gazon, soit en deux bandes de roulement de 50 cm pour l'accès carrossable, entre lesquelles seront aménagées trois zones perméables et plantées en pleine terre ;**
- **Ne pas stationner en zone de recul ;**
- **Fournir l'avertissement aux propriétaires voisins de l'intention d'introduire ladite demande de permis d'urbanisme (l'Annexe II) :**
  - **Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé adressé aux propriétaires voisins ;**
  - **Soit signé pour prise de connaissance par lesdits propriétaires ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser l'aménagement de l'accès au garage en bandes de roulement ou en dalles gazon dans l'année suivant la construction du nouvel escalier ;**

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la construction d'une annexe sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La commission encourage les demandeurs à revoir leur projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis ;*

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

---

## **7. Avenue de Visé, 72**

**Objet de la demande :**

transformer une maison unifamiliale et régulariser la façade avant

**Motif de la CC :**

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

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 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 :**

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 que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+2+toit à versants construite en 1913 ; qu'elle formait à l'origine avec le bien voisin sis au n°74 un ensemble de deux villas jumelles ;

Considérant que l'immeuble a été complètement transformé dans un style moderniste ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation du gabarit et de la façade avant transformés entre 1936 et 1953 ;
- La régularisation de l'aménagement de la zone de recul ;
- La transformation des annexes arrière et l'isolation de la façade arrière ;
- Le réaménagement de la terrasse arrière ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/06/2025 au 24/06/2025 ;

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

- **La régularisation des travaux réalisés avant le 01/01/2000 :**

Considérant qu'il s'agissait à l'origine d'une maison jumelée avec celle située au n°74 ;

Considérant que l'immeuble a été entièrement transformé en 1946, selon le témoignage repris dans le volume 2 de l'ouvrage intitulé « *De la gare de Watermael aux abords d'Ixelles* » ;

Considérant que les vues satellites confirment que ces transformations ont eu lieu entre 1936 et 1953 ;

Considérant que les deux versants de la toiture de l'immeuble n'ont fait l'objet d'aucune modification ni surélévation ;

Considérant que deux photographies datées respectivement de 1965 et 1991 illustrent les modifications apportées à la façade ainsi qu'à la zone de recul ;

Considérant dès lors que la configuration du bien avant 2000 se présentait comme suit :

- Une façade de ton blanc, dotée de châssis de couleur rouge et d'un balcon équipé de claustras en béton peints en blanc ;
- Une zone de recul non clôturée, aménagée en dalles gazon ;

Considérant que ces vues satellites et photographies constituent des éléments de preuve attestant que ces transformations sont antérieures au 1er janvier 2000 ;

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

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été réalisés ;
- 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 ces travaux ne peuvent être refusés que :

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

Considérant que ces aménagements 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 réalisés après le 01/01/2000 :**

Considérant que la façade avant de teinte blanche a été repeinte en beige entre 2009 et 2021 ;

Considérant que les châssis de teinte rouge ont également été remplacés entre 2009 et 2021 par des châssis en PVC de ton noir ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les teintes actuelles de façade avant s'intègrent discrètement dans le paysage urbain environnant et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'avenue ;

Considérant que le projet prévoit de sabler ladite façade au vu de retrouver le ton de la cheminée ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement d'un claustra/garde-corps existant en façade à rue par un garde-corps en PVC de ton noir ;

Considérant que ces claustras correspondent à la situation illustrée par une photographie prise en 1991 ;

Considérant cependant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé en ZICHEE ;

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

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ; que le placement de menuiserie en PVC ne peut dès lors être régularisé ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les claustras ou de placer un garde-corps métallique identique à celui illustré par la photographie prise en 1965 et de placer, lors du prochain remplacement, des châssis et portes en bois ou en aluminium respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

- **La transformation des annexes :**

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est composée de deux annexes :

- Une annexe à gauche, équipée d'un lanterneau et ayant une profondeur de 3,30 m ;
- Une annexe à droite présentant une profondeur de 4,50 m et un toit légèrement moins élevé que celui de l'annexe de gauche ;
- Une petite extension, aménagée en WC, rattachée à l'annexe de droite ;

Considérant que le toit de l'annexe de droite sera reconfiguré afin d'être aligné avec celui de l'annexe de gauche, et que sa profondeur sera réduite à celle de cette dernière pour constituer une seule annexe à toit plat ;

Considérant que la nouvelle annexe sera pourvue d'un lanterneau d'une largeur de 3 m ;

Considérant que l'extension actuelle aménagée en WC sera démolie puis reconstruite en continuité avec la nouvelle annexe ;

Considérant que la nouvelle annexe aménagée en WC déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que le rez-de-chaussée comportera deux salons de 38,10 m<sup>2</sup> et une cuisine/salle à manger de 42,87 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que cette nouvelle annexe à l'arrière du rez-de-chaussée optimise l'espace en libérant l'intérieur de l'îlot, favorisant une meilleure circulation et un cadre de vie plus aéré ;

Considérant qu'elle contribue ainsi à la dédensification de la zone de cours et jardins, améliorant à la fois confort et qualité environnementale ;

Considérant dès lors que l'annexe projetée s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter atteinte au voisinage ; considérant dès lors que les dérogations aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables ;

Considérant cependant que l'aménagement du rez-de-chaussée déroge aux dispositions de l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce que les baies vitrées projetées permettent d'éclairer une superficie d'environ 79 m<sup>2</sup> au lieu de 80 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le nouveau lanterneau et la grande baie vitrée permettent une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que l'aménagement projeté du rez-de-chaussée présente une nette amélioration en termes de normes d'habitabilité ; que la dérogation l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est minime et peut dès lors être accordée ;

Considérant que le volume de l'annexe située au premier étage restera inchangé, que le lanterneau existant sur son toit sera remplacé par un modèle légèrement plus grand et que les cheminées existantes sur ce toit seront supprimées ;

Considérant que la suppression des cheminées situées du côté du bien voisin sis au n°74 peut impliquer une intervention sur le mur mitoyen avec celui-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les droits des tiers et de prévoir une finition soignée des murs mitoyens modifiés ou impactés par les travaux envisagés ;

Considérant que le 1er étage est aménagé en deux chambres, un espace de rangement, un bureau et une salle de bain ;

Considérant que la chambre n°2 dispose d'une imposte d'une superficie nette éclairante de 1,6m<sup>2</sup> non conforme aux normes d'habitabilité (cf. titre 2 du RRU) ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 1er étage ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement en prévoyant pour la chambre 2 une fenêtre respectant les dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le revêtement du toit plat du nouveau WC et de l'annexe du rez-de-chaussée n'est pas précisé sur les plans ;

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

Considérant que les revêtements de teinte claire permettent, grâce à un albédo élevé, de réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ; qu'il convient dès lors de prévoir une finition claire sur les toits plats du nouveau WC et de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que le revêtement prévu pour le toit plat de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage n'est également pas précisé sur les plans joints à la demande ;

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

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

Considérant dès lors qu'il convient de réaliser une finition végétalisée sur le toit plat du 1er étage ;

- **L'isolation des façades arrière :**

Considérant que la façade arrière du corps principal de l'immeuble ainsi que celle des annexes modifiées sera isolée par l'extérieur et revêtue d'un crépi blanc ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la partie supérieure de la façade arrière, sur une hauteur de 80cm, déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme, dans la mesure où l'isolant projeté dépassera le profil des deux propriétés voisines ;

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

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que le revêtement prévu sur l'isolant s'intègre discrètement dans son cadre bâti environnant ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme sont minimales et ne compromettent pas la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que ces dernières peuvent être accordées ;

- **L'installation de deux citernes d'eaux pluviales :**

Considérant que les travaux de reconfiguration des annexes du rez-de-chaussée impliqueront la suppression d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 1500 l ;

Considérant qu'elle sera remplacée par deux nouvelles citernes ayant une capacité de 2000 l ;

Considérant que le Plan de gestion de l'eau 2016–2021 vise à promouvoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales à la source, notamment par des dispositifs favorisant l'infiltration, l'évapotranspiration ou la récupération de l'eau, en vue de limiter le ruissellement et de restituer l'eau au milieu naturel autant que possible ;

Considérant qu'il y a lieu de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop-plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant cependant que la note explicative précise qu'elle sera remplacée par une citerne de 3 m<sup>3</sup> ; qu'il y a lieu de lever la discordance entre les documents graphiques et la note explicative ;

- **Le réaménagement de la zone de cours et jardins :**

Considérant que le bien dispose d'une terrasse de plain-pied sise à l'arrière des annexes en contrebas du jardin ; que celle-ci est délimitée par un muret en pierres bleues de 45 cm de hauteur ;

Considérant que cette terrasse donne accès au jardin arrière par un escalier comportant 4 marches ;

Considérant que le projet prévoit de repositionner ce muret vers le jardin afin d'agrandir ladite terrasse ;

Considérant que le taux de la superficie perméable dans la zone de cours et jardin sera réduit d'environ 2,5% ; que le taux de la superficie imperméable sera porté à 15 % ;

Considérant dès lors que ces modifications sont conformes à l'art. 13 du Titre I concernant le maintien de surface perméable ;

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 :**

- **Placer, lors du prochain remplacement, des châssis et portes en bois ou en aluminium respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine ;**
- **Maintenir les claustras ou placer un garde-corps métallique identique à celui illustré par la photographie prise en 1965 ;**
- **Revoir l'aménagement du 1er étage en prévoyant pour la chambre 2 une fenêtre respectant les dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Réaliser une finition végétalisée sur le toit plat de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Respecter les droits des tiers et de garantir une finition soignée des murs mitoyens modifiés ou impactés par les travaux envisagés ;**
- **Prévoir sur les toits plats de l'annexe du rez-de-chaussée et du nouveau WC une finition claire permettant, grâce à un albédo élevé, de réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;**
- **Lever la discordance entre les documents graphiques et la note explicative concernant la ou les citernes projetées ;**
- **Rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop-plein de la ou les citernes projetées vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière (titre I, art. 4 et art.6) sont acceptées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel du rez-de-chaussée (titre II, art. 10) est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 2 (titre II, art. 10) est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

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

---

## 8. Rue du Gruyer, 26

### **Objet de la demande :**

mettre en conformité l'annexe au niveau du 1er étage en façade arrière, agrandir le 1er étage, remanier la façade arrière, créer un grand châssis sur la double hauteur et remplacer des châssis en façade avant

### **Motif de la CC :**

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

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

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

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

### **Avis de la Commission :**

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

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

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 subséquemment ;

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de la façade arrière par la création d'une grande baie vitrée s'étendant sur la double hauteur projetée entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- L'élargissement de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage à la totalité du développement de la façade arrière ;
- Le remplacement des châssis en façade avant ;

- Le réagencement des espaces intérieurs de l'habitation ;

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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- En application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/06/2025 au 24/06/2025 ;

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

- **L'aménagement du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée :**

Considérant que la situation de droit de cet immeuble comporte un corps principal de la bâtisse disposant d'une toiture à versants et une annexe de gabarit rez-de-jardin + 2 avec un toit plat ;

Considérant que le rez-de-jardin est aménagé en une buanderie, un WC et une grande salle de jeux de 40m<sup>2</sup> ;

Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en pièces de vie comportant un séjour de 16,30 m<sup>2</sup> et une salle à manger de 14,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les deux niveaux sont liés par un 2<sup>ème</sup> escalier aménagé à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit, au niveau de l'extension, la création d'un espace à double hauteur entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, par la suppression d'une bande d'un mètre de profondeur dans le plancher du rez-de-chaussée, du côté de la façade arrière ;

Considérant que l'escalier reliant les deux niveaux sera déplacé du côté du mitoyen sis au n°24 ;

Considérant que ces transformations permettent d'aménager le rez-de-chaussée en mezzanine ;

Considérant que les transformations projetées permettent l'aménagement du rez-de-jardin en un salon et un salon TV, et du rez-de-chaussée en un bureau, une cuisine et une salle à manger en mezzanine sur le rez-de-jardin ;

Considérant que cette nouvelle annexe à double hauteur sera munie d'une grande baie vitrée en aluminium de ton noir, de 4,35 m de largeur sur 5,30 m de hauteur, permettant une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que cet aménagement donne une impression de volume augmenté et améliore l'habitabilité du logement ;

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

- **La reconstruction de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage :**

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage dispose de droit d'une annexe de 2,25 m de largeur avec une façade arrière aveugle, construite en 1937 ;

Considérant que l'extension intègre une salle de bain et un WC, et que sa façade latérale est équipée de deux châssis, respectivement d'une largeur de 1,30 mètre et de 0,80 mètre ;

Considérant que la largeur de cette extension, en situation de fait, est portée à 2,77 m ; que sa façade latérale dispose de 2 châssis de 0,69 m de largeur et d'un 3<sup>ème</sup> petit châssis de 0,48 m de largeur ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage comporte deux chambres et une salle de bain aménagée dans ladite annexe ;

Considérant que le projet propose de démolir l'annexe et de la remplacer par un volume longeant toute la façade arrière ;

Considérant que la façade de la nouvelle annexe sera pourvue de deux portes-fenêtres disposant de garde-corps en verre ;

Considérant que la façade arrière projetée et le nouveau toit plat de l'annexe seront isolés par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que :

- La reconstruction du 1<sup>er</sup> étage de l'annexe impliquera un dépassement en hauteur (de 2,30 m et 3,80 m) et en profondeur (de 4,60 m) par rapport au profil des deux constructions mitoyennes ;
- L'isolation de la façade de l'annexe dépassera la profondeur des deux biens voisins ;

Vu les annexes existantes similaires à l'arrière des 1<sup>ers</sup> étages des habitations voisines ;

Considérant que l'agrandissement de cette annexe permet d'aménager une chambre parentale équipée d'un dressing et une salle de bain privative ainsi que d'une chambre/bureau prévu à l'avant du 1<sup>er</sup> étage ; que l'ancienne salle de bain sera aménagée en une buanderie ;

Considérant que la volumétrie projetée permet de garantir un agencement des espaces intérieurs adaptés aux besoins familiaux et aux standards d'habitabilité actuels ;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux et du tissu urbain environnant, la volumétrie projetée s'intègre au bâti environnant ;

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

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant cependant que les plans annexés à la demande ne précisent pas la finition prévue sur les toits des annexes ;

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

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir sur le toit plat de l'annexe une finition végétale inaccessible offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'îlot et sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de réaliser une finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés ;

Considérant dès lors que les dérogations aux dispositions de l'art.4 et 6 sont acceptables en ce que le volume projeté permet l'amélioration de l'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

- **L'aménagement de l'espace sous combles :**

Considérant que l'espace sous Mansart sera aménagé en deux chambres de 12,35 m<sup>2</sup> et 13,70 m<sup>2</sup> ; que le dressing sera aménagé en une salle de bain et WC séparés ;

Considérant que la chambre 3 dispose de deux fenêtres de toit permettant de respecter les dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ces deux chambres atteint 2,24 m maximum ; que cette hauteur déroge aux dispositions de l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation peut, dès lors, être considérée comme acceptable, dans la mesure où elle n'altère ni le confort ni l'habitabilité des deux chambres concernées, et qu'elle porte sur une situation existante comprenant deux chambres aménagées dans le volume du Mansart ainsi qu'un grenier situé dans le terrasson ;

Considérant cependant que la chambre 4 dispose d'une lucarne dans le Mansart, dotée d'un châssis en bois de ton blanc ; que sa superficie nette éclairante est d'environ 0,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la note explicative jointe à la demande indique que la superficie nette éclairante de ce châssis est de 1,20 m<sup>2</sup> ; qu'il convient de résoudre la divergence entre cette indication et la façade avant concernant cette superficie ;

Considérant que cette situation déroge aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie nette éclairante est nettement inférieure au 1/5 de la superficie de la chambre ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante, et que le réaménagement de cet étage implique une réduction de la superficie de la chambre 4, ce qui tend au respect de l'article 10 du Titre II ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un grenier agrémenté de deux fenêtres de toit ; que celui-ci reste inchangé ;

- **La modification de la façade à rue :**

Considérant que la porte d'entrée reste inchangée ; que les châssis existants de fait en PVC seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;

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

Considérant que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que les nouvelles menuiseries de la façade avant s'intègrent harmonieusement à l'ensemble des biens voisins et améliorent la qualité architecturale de l'immeuble ;

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

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

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Prévoir un cintrage au niveau de la fenêtre de gauche du premier étage, en façade avant ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir sur le toit plat de l'annexe une finition végétale inaccessible offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'ilot et sans porter atteinte au voisinage ;**
- **Réaliser une finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés ;**
- **Lever la discordance entre la note explicative et la façade avant concernant la superficie nette éclairante de la chambre 4 ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la reconstruction du 1<sup>er</sup> étage de l'annexe (titre I, art. 4 et art.6) sont acceptées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

*La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 4 (titre II, art. 10) est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

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

---