

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:**

07/10/2025

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

1. Rue des Néfliers, 28

Objet de la demande :

agrandir et transformer une habitation unifamiliale en construisant un étage supplémentaire et en modifiant la toiture

Motif de la CC :

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de type bel-étage (rez+1+toiture à versants), de style cottage, construite dans les années 1950 ;

Considérant que la demande vise à agrandir et à transformer le bien en construisant un étage supplémentaire et en modifiant la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse des façades ;
- La démolition/reconstruction de la toiture rehaussée (avec changement de volumétrie) ;
- La construction d'une lucarne dans chacun des deux versants ;
- La modification des baies existantes ;
- L'isolation des façades par l'extérieur ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;

Vu la réunion de projet tenue le 26/11/2024 ;

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture) ;
 - Dérogation à l'art.6 §2 du titre I du RRU (largeur des lucarnes) ;

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Rehausse d'un étage

Considérant que la demande concerne une maison bel-étage, implantée sur un terrain en pente (zone de recul située en contrebas du jardin) ; que les espaces intérieurs sont organisés comme suit :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage, caves ;
- Bel-étage / rez-de-jardin : séjour, salle à manger et cuisine ;
- 1er étage sous combles : 3 chambres, 1 salle de bain ;
- 2ème étage sous combles : grenier non-habitable ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser les façades du bien afin d'aménager un étage supplémentaire, et de réorganiser la maison comme suit :

- Rez-de-chaussée : inchangé ;
- Bel-étage / rez-de-jardin : inchangé ;
- 1er étage : 3 chambres, 1 salle de bain (espaces agrandis) ;
- 2ème étage sous combles : 2 chambres, 1 salle de bain (espaces créés) ;

Considérant que la demande prévoit de partiellement rehausser les façades du bien afin d'améliorer l'habitabilité du premier étage, actuellement partiellement aménagé sous-combles ;

Considérant que la hauteur de la façade avant (hauteur sous corniche) passerait ainsi de 6.60 m à 8.20 m ; que cette nouvelle hauteur dépasse de 1.34 m la hauteur de la façade voisine (n°30) ;

Considérant que la demande déroge donc à l'article 5 §1 2° du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;

Considérant que le bien voisin (n°30) dispose d'une lucarne, implantée dans le prolongement de sa façade, sur la quasi-totalité de sa longueur ; que cette lucarne s'apparente à une rehausse de façade ;

Considérant que la corniche de cette lucarne voisine dépasse la corniche projetée dans le cadre de la rehausse du n°28 ;

Considérant que la rehausse projetée et la dérogation qu'elle implique sont donc acceptables ;

Démolition/reconstruction de la toiture (rehausse et changement de volumétrie)

Considérant que le bien présente actuellement de deux sections de toiture perpendiculaires (deux sections à deux versants avec un pignon frontal) ; que cette toiture dépasse le profil de la toiture du bien voisin de 1,12 m au niveau de son faîte ;

Considérant que la rehausse des façades implique la démolition de la toiture existante ; que la toiture projetée, plus simple, présente deux versants qui suivent la pente des versants de la toiture voisine (n°30) ;

Considérant que le profil de la toiture projetée dépasse celui de la toiture voisine de 1,68 m au niveau du faîte ; que la demande déroge donc à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture) ;

Considérant que la rehausse de toiture projetée (56 cm au niveau du faîte) comprend l'isolation de la nouvelle toiture (comptant pour 43 cm au niveau du faîte) ; que la rehausse du faîte, hors isolation, est donc limité ;

La construction d'une lucarne dans chacun des deux versants

Lucarne arrière

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière présente une largeur de 6.68 m, soit 1,00 m de moins que la largeur de la façade arrière ;

Considérant qu'elle déroge donc à l'article 6 §2 du titre I du RRU (largeur des lucarnes) qui limite la largeur des lucarnes au 2/3 de la largeur de la façade de référence ;

Considérant que la lucarne arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle est en retrait par rapport à la façade arrière du rez-de-jardin ;

Considérant sa largeur permet l'aménagement d'une salle de bain et d'une chambre au niveau des combles ;
Considérant que la dérogation à l'article 6 §2 du titre I du RRU est donc acceptable moyennant la modification de la lucarne selon le nouveau plan de toiture ;

Lucarne avant

Considérant que la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade avant ;
Considérant qu'elle ne s'intègre donc pas comme élément secondaire de la toiture et s'apparente à une rehausse partielle de la façade ;
Considérant que le projet tend, dans son ensemble, à significativement augmenter la volumétrie du bien ; qu'il convient de limiter cette augmentation au niveau de la toiture ;
Considérant qu'il convient donc d'implanter la lucarne avant avec un recul d'au moins 70 cm par rapport au plan de la façade afin de l'intégrer comme élément secondaire de la toiture ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Isolation des façades par l'extérieur et modification des baies

Isolation des façades

Considérant que le projet prévoit l'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur ; que le rez-de-chaussée sera couvert d'un barrage en bois de teinte naturelle ; que les étages seront couverts d'un crépi de teinte gris clair ;

Considérant que le bardage bois est un matériau de parement étranger au cadre bâti ;
Considérant qu'il s'agit d'un matériau vivant, dont la pérennité n'est pas garantie sans entretien régulier ;
Considérant qu'il est souhaitable de privilégier l'utilisation de matériaux durables dans le temps et s'accordant au cadre bâti ;
Considérant que l'utilisation de briques de parement répondrait à ces objectifs ;

Considérant que l'isolation du bien permettra une nette amélioration de sa performance énergétique ;
Considérant que le bien ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ;

Modification des baies de la façade avant

Considérant que le cintrage des baies du 1^{er} étage (partie gauche) sera supprimé ;
Considérant que la nouvelle baie prévue au 2^{ème} étage (partie droite) sera alignée sur celle du 1^{er} étage ;
Considérant que de nouvelles baies seront percées en façade latérale afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie du bel-étage ;
Considérant que la nature des seuils n'est pas précisée de manière exhaustive ; qu'il convient de prévoir des seuils en pierre bleue au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;
Considérant que les nouveaux châssis seront en aluminium de teinte grise ;
Considérant que le bien ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ; que la révision de son style architectural "cottage" vers un style plus contemporain est acceptable ;

Considérant qu'il conviendra de préciser la teinte exacte des matériaux de parement (crépi, brique de parement, châssis) dans les plans modifiés ;

Réaménagement de la zone de recul

Considérant que le trottoir bordant la maison sera décalé suite de l'isolation des façades ;
Considérant que l'un des deux escaliers en pierre de la zone de recul sera démonté et remplacé par du gazon ;
Considérant que l'autre escalier menant vers la porte d'entrée sera retravaillé afin de correspondre au style contemporain de la maison ;

Considérant que la rampe d'accès au garage reste quant à elle inchangée ;
Considérant que ces aménagements sont conformes à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement des zones de recul) ;

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, au niveau des façades avant et latérale, des seuils en pierre bleue ;
- Prévoir, au niveau du rez-de-chaussée, un parement en brique à la place du parement en bois ajouré ;
- Implanter la lucarne avant avec un recul d'au moins 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;
- Préciser la teinte exacte des matériaux (crépi, brique de parement, châssis) dans les plans modifiés ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant (art. 5 §1 2°), la hauteur de toiture (art.6 §1) et la largeur de la lucarne arrière (art.6 §2) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

2. Rue Middelbourg, 108

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison mitoyenne unifamiliale en modifiant l'aménagement intérieur et en agrandissant l'annexe arrière

Motif de la CC :

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

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

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

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

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 zone d'habitation et en zone 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 porte sur d'une maison unifamiliale de type « bel-étage », bâtie au début des années 1900, dans un intérieur d'îlot privatif composé de plusieurs autres logements accessibles via une venelle depuis la rue Middelbourg ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble anciennement constitué de deux maisons (108 et 110) reprises à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir l'habitation en modifiant son aménagement intérieur et en agrandissant son annexe arrière ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Réaménager la zone d'entrée du logement au rez-de-chaussée ;
- Créer trois accès distincts au nouveau jardin (entretien, cage escalier, annexe) ;
- Ouvrir la façade arrière sur la hauteur de la cage d'escalier existante ;
- Démolir le mur porteur depuis l'espace de vie vers la cage d'escalier au premier étage ;
- Démolir le mur porteur de la façade arrière entre l'espace de vie et l'annexe existante ;
- Régulariser et améliorer l'annexe existante pour y installer une salle à manger et une cuisine ;
- Créer une zone de terrasse extérieure couverte dans le prolongement de l'annexe cuisine ;
- Désimperméabiliser la majeure partie de la cour de sorte à créer un jardin perméable avec des plantations diverses sur l'ensemble de sa surface.

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

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

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

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur la nécessité de limiter l'imperméabilisation du sol à Bruxelles ;

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

Réaménagements intérieurs du corps de logis

Considérant que le bien est situé sur un terrain en pente, très ombragé au vu de son orientation et de la présence d'arbres à hautes tiges et d'imposants immeubles à proximité (Middelbourg n°118-124-126) ;

Considérant que ses espaces de vie sont fragmentés et peu lumineux ;

Considérant la nécessité d'améliorer la luminosité et, plus globalement, l'habitabilité du bien ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l'aspect de la façade avant afin de préserver les caractéristiques urbanistiques du bien ;
Considérant que le projet se concentre donc sur la transformation de la façade arrière et l'amélioration de la circulation intérieure ;
Considérant qu'il s'agit de travaux n'ayant aucun impact visible depuis l'avant du bâtiment ;
Considérant que ces travaux permettent une amélioration substantielle des conditions de confort et d'habitabilité du logement et tendent à améliorer la conformité du bien aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Agrandissement et réaménagement de l'extension en façade arrière

Considérant que l'extension actuelle ne présente pas de valeur patrimoniale ou architecturale notables ;
Considérant que le projet prévoit sa démolition afin d'y reconstruire une annexe plus spacieuse (surface brute de 42m² contre 30m² actuellement) ;
Considérant que cette nouvelle annexe accueillera une salle à manger et d'une cuisine spacieuse et lumineuse ; qu'une terrasse extérieure couverte sera aménagée dans son prolongement ;
Considérant qu'elle s'aligne, en largeur, sur les nouvelles ouvertures projetées en façade arrière ;
Considérant qu'elle sera implantée le long du mur mitoyen du n°104, afin d'ouvrir les espaces de vie vers le nouveau jardin ;

Considérant que son volume construit dépassera de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°104) ;
Considérant que la demande déroge donc aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la toiture) du titre 1 du RRU ;
Considérant que cette dérogation est essentiellement due à l'implantation du bien en intérieur d'îlot ;
Considérant que la construction de ce volume ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen existant ;
Considérant que le mur mitoyen de droite est construit sur toute sa profondeur (n°112) ;
Considérant que le projet n'impacte donc pas l'ensoleillement ou l'enclavement des biens voisins ;
Considérant que la toiture de cette extension sera quasiment entièrement végétalisée ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ou à porter atteinte au bon aménagement de l'intérieur d'îlot ;

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

Aménagement de la zone de cours et jardins

Considérant que la cour existante sera entièrement réaménagée afin de désimperméabiliser la majorité de sa surface (enlèvement des clinkers vétustes) et de créer un jardin de pleine terre agrémenté de plantations ;
Considérant que ce nouveau jardin offrira une nouvelle surface perméable d'environ 74 m² au lieu des 24 m² actuels ;
Considérant qu'à cette désimperméabilisation s'ajoute la végétalisation de la toiture de la nouvelle extension ; que le projet participe ainsi notablement à la gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant leur infiltration et/ou évaporation ;
Considérant que les déblais effectués en fond de jardin permettront de remblayer la partie avant du jardin et d'ainsi limiter les évacuations de terre ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux prescriptions de l'article 12 du titre 1 du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture plate de l'extension dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

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

3. Avenue de Visé, 37

Objet de la demande :

régulariser l'extension arrière et les espaces sous toiture d'une maison mitoyenne, aménager une nouvelle terrasse au rez-de-jardin avec reconstruction d'escalier entre le bel étage et le rez-de-jardin, réaménager la zone de recul et placer une serre de jardin en fond de parcelle

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 - hauteur)

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toiture mansardée, construite entre 1919 et 1930 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation :

- Du remplacement de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant ;
- De la transformation de l'extension existante à l'arrière de l'habitation ;
- De la transformation du chien-assis avant ;
- Du réaménagement des combles ;
- Du placement d'une serre en fond de jardin ;

Considérant que la demande porte également sur :

- La reconstruction de l'escalier existant entre le bel-étage et le jardin ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse au rez-de-jardin en bois sur plots ;
- L'installation, sous la nouvelle terrasse, d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 l ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;
- La mise en peinture de la porte de garage en gris anthracite ;

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu le signalement introduit en date du 16/06/2021 concernant les travaux de transformation de l'annexe arrière, effectués sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

La régularisation du remplacement de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant :

Considérant que les châssis de la façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés sans l'obtention préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois de ton blanc ; que ceux-ci ont été remplacés auparavant par des châssis en PVC ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade avant et la porte d'entrée sont actuellement en bois de ton gris anthracite ;

Considérant que les divisions des impostes et du châssis du bel-étage ont été modifiées ;

Considérant que la porte de garage existante en bois de ton blanc sera repeinte en gris anthracite en vue d'unifier la teinte des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que les changements apportés à l'apparence générale des portes et des châssis de la façade avant s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble de la façade à rue ;

Considérant dès lors que ces changements sont adaptés ; qu'ils permettent de respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble ;

Considérant de plus que ces nouvelles menuiseries présentent une meilleure performance en termes d'isolation thermique ; que le modèle choisi présente un double vitrage et une coupure thermique de haute performance ;

Considérant que ces travaux participent aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable par une isolation performante de l'enveloppe ;

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

Considérant que ces travaux sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

La régularisation des travaux de modification de la toiture :

Considérant que le chien assis d'origine a été transformé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agissait d'un chien assis disposant d'un toit à double versant, d'un châssis blanc et d'une façade de teinte blanche ;

Considérant que la nouvelle lucarne dispose d'un toit plat débordant légèrement du brisis ; que celui-ci a été revêtu d'ardoises ;

Considérant que les tuiles du brisis ont également été remplacées par des ardoises ; que l'œil-de-bœuf a été repeint en gris anthracite ;

Considérant que le châssis de cette lucarne a été remplacé par un châssis plus grand que l'original (1,35 m de largeur x 1,20 de hauteur) de ton gris anthracite ;

Considérant que le nouveau châssis permet d'améliorer l'éclairage naturel dans la pièce aménagée dans les combles et tend au respect des normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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 que les matériaux et les teintes choisis en façades et en toiture (briques rouges, châssis en bois gris anthracite, garde-corps métallique de teinte anthracite, pierre bleue et ardoises) apportent une touche neuve à l'immeuble tout en respectant la typologie d'origine de l'immeuble et en s'intégrant de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

La régularisation de l'aménagement des combles :

Considérant que l'ensemble des combles est aménagé en deux chambres ;

Considérant que l'aménagement des combles respecte les normes d'habitabilité en matière de superficie minimale (art.3) et de hauteur sous-plafond (art.4) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le châssis du nouveau chien-assis a été agrandi pour offrir une surface nette éclairante d'environ 1,50 m², tendant au respect des dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que la 3ème chambre aménagée à l'arrière des combles est dotée d'une fenêtre de toit de 1,16 m² de superficie nette éclairante, conforme aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;

La régularisation de la transformation d'une véranda en un volume dans le prolongement de l'extension principale du bel-étage :

Considérant que la situation de droit de l'annexe se compose d'un volume à toit plat, une véranda et un escalier extérieur en béton longeant la mitoyenneté avec le n°35 et reliant le bel-étage au jardin ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux de transformation de l'extension arrière du bel-étage ;

Considérant que la véranda annexée au volume de l'extension a été démontée ; que le volume de l'annexe a été prolongé en lieu et place de cette véranda ;

Considérant que ces transformations ont impliqué la rehausse des deux murs mitoyens ;

Considérant que ces travaux dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'annexe dépasse celui des constructions mitoyennes (de 1,50 m de profondeur sur une hauteur supplémentaire de 1,27 m) ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la nouvelle façade arrière de l'annexe et sur le remplacement de l'escalier extérieur par un nouvel escalier métallique longeant la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière de l'annexe augmentera davantage sa profondeur ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 16 m ;

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

Considérant que la façade de la nouvelle extension est munie d'une grande baie vitrée en bois de teinte claire de 4,08 m de large et une hauteur de 2,17 m ;

Considérant que cette extension a permis d'améliorer l'aménagement des pièces de vie du bel-étage composé d'une cuisine de 12,50 m², une salle à manger de 14,65 m² et un salon de 31 m² aménagés à l'arrière ;

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

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

Considérant que cette extension améliore les conditions de confort et d'habitabilité des espaces du bel-étage et leur éclairage naturel ;

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

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

Considérant que la façade de l'extension est dotée d'une finition esthétique en enduit de teinte beige posé sur isolant ;

Considérant qu'au vu de la configuration des volumes annexes des biens voisins, la transformation de l'arrière de l'annexe ainsi que la réalisation du nouvel escalier ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois que le revêtement du toit plat modifié de l'annexe n'est pas précisé sur les plans ;

Considérant que les finitions des toits fencés 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 à albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de teinte claire, disposant d'un albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un nouvel escalier impliquera le rehaussement du mur mitoyen avec le n°35 en vue d'atteindre une hauteur de 1,90 m par rapport au palier du nouvel escalier ;

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

Considérant que l'escalier projeté ne contrevient pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant de plus que le remplacement de l'escalier existant réduira significativement les vues plongeantes sur la propriété voisine sise au n°35 ;

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

Le réaménagement de la zone de recul ainsi que celle de cours et jardins :

Considérant que le bien dispose d'une terrasse de plain-pied carrelée ; que celle-ci sera remplacée par une terrasse en bois posée sur plots ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 l en dessous de la nouvelle terrasse ;

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 par ailleurs que le revêtement de la zone de recul, entièrement imperméable, sera remplacé par des pavés à joints ouverts engazonnés ; que ce nouvel aménagement sera projeté sur l'allée piétonne et sur la rampe d'accès au garage ;

Considérant que l'accès piéton sera longé par un 2^{ème} parterre planté ; que le muret séparant les accès, carrossable et piéton, sera abaissé au niveau de ce parterre, sur 4,50 m de profondeur ;

Considérant que le taux de perméabilité des zones de recul et de cours et jardin sera nettement augmenté ; que les aménagements projetés rejoignent les objectifs visés aux arts. 11, 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une serre construite au fond du jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'une serre de 9 m² avec un toit à versants sise à 50 cm de la limite de la parcelle avec le n°39 et à 1,80 m de celle avec le n°35 ;

Considérant que la serre destinée à la culture potagère s'intègre discrètement dans la zone de cours et jardins et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour la terrasse, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Respecter les droits des tiers concernant la rehausse des murs mitoyens ;
- Prévoir une finition soignée des murs mitoyens modifiés ;
- Prévoir, au niveau de la toiture plate de l'extension arrière, un revêtement de teinte claire, disposant d'un albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;
- 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 ;
- 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 rehausse du mur mitoyen ;

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

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

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

4. Rue de l'Aronde, 17

Objet de la demande :

transformer la toiture à 3 pans en une toiture à 2 pans, aménager des combles en une chambre, une salle de bain et un bureau, mettre en place deux lucarnes et un escalier d'accès, isoler le pignon et régulariser la division de châssis en façade avant

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur un bien situé dans un lotissement datant des années 1950, réalisé par un même constructeur, et comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette, de l'Eider et de l'Engoulevent, lesquelles forment un clos ;

Considérant que le quartier est constitué d'habitations unifamiliales regroupées par ensembles de deux ou trois, implantées en retrait par rapport à la voirie, au sein d'un cadre verdoyant ;

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène avec des gabarits similaires (R surélévé+1+Toiture à 2 ou à 3 versants) ;

Considérant que la demande porte sur :

- La transformation de la toiture à 3 pans en une toiture à 2 pans ;
- La construction de deux lucarnes ;
- L'aménagement des combles en une chambre, une salle de bain et un bureau ;
- L'isolation du pignon ;
- La régularisation de la division de châssis en façade avant ;
- La régularisation du garage aménagé au sous-sol ;

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

La transformation de la toiture à 3 versants en une toiture à 2 versants et l'isolation de la façade latérale :

Considérant que le projet consiste à redresser le pan latéral de la toiture afin de prolonger l'escalier principal et de permettre l'accès aux combles en vue de les rendre habitables ;

Considérant que les espaces intérieurs des habitations de ce lotissement sont relativement exigus et que la hauteur sous toiture est particulièrement faible ;

Considérant que la maison ne dispose que d'une petite salle de douche pour 3 chambres ;

Considérant qu'un certain nombre de toitures des maisons voisines ont été transformées en deux versants et présentent notamment des lucarnes ;

Considérant que la partie du toit redressée ainsi que la façade latérale composée d'un parement en briques de ton rouge seront isolées et revêtues d'un bardage en panneaux fibre-ciment de ton blanc cassé ;

Vu la convention de servitude d'empiètement, signée en date du 27/06/2025 par le propriétaire du bien sis Rue de l'Eider n°1 ;

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 cependant que le revêtement prévu sur la façade latérale s'écarte des caractéristiques architecturales du lotissement, constitué de maisons aux typologies similaires formant un ensemble homogène tant par leur composition (dimensions des baies, etc.) que par les matériaux utilisés (briques rouges, dalles de béton imitation pierre de France, tuiles rouges) ;

Considérant que ce type de revêtement constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain du lotissement ;

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

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux des façades visibles depuis la rue afin d'éviter leur appauvrissement ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un revêtement en briquettes sur isolant de ton similaire aux façades existantes ;

L'isolation de la toiture :

Considérant que la toiture transformée sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la toiture déroge aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur dépassera de 20 cm celle de l'habitation jumelée ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture permet 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 thermique du logement ;

Considérant que les tuiles posées sur l'isolant restent inchangées ;

Considérant dès lors que les transformations apportées à la toiture s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser la finition soignée au niveau du toit du bien sis au n°15 dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

La réalisation de deux lucarnes

Lucarne avant

Considérant que l'aménagement des combles implique également la réalisation d'une lucarne dans le pan avant de la toiture, atteignant une largeur de 4,46 m ; que celle-ci sera isolée et pourvue d'un bardage en panneaux fibre-ciment de ton blanc cassé ;

Considérant que la largeur de celle-ci ne dépasse pas les 2/3 du développement de la façade avant, conformément aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ladite lucarne présentant un recul de 80 cm par rapport au plan de la façade avant permet d'aménager un bureau de 6 m² et une salle de bain ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'un châssis en PVC blanc, d'une largeur de 1,40 m pour le bureau et d'un 2^{ème} châssis en PVC blanc, d'une largeur d'environ 72 cm, dédié à la salle de bain ;

Considérant que ces deux châssis de 1,10 m de hauteur, occupent un peu plus de 47 % de la largeur extérieure de la lucarne, permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, tel que prévu à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que les proportions entre le plein et le vide de la face de la lucarne avant portent atteinte à l'équilibre d'ensemble de la façade visible depuis l'espace public ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade avant afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant de plus que les lucarnes ne présentent pas de couronnement ;

Considérant que les châssis proposés, ainsi que l'absence de couronnement accentuent l'impact visuel de la lucarne visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'examen des lucarnes existantes sur des habitations de typologie similaire, situées à proximité et considérées comme intégrées à l'environnement bâti, révèle que la lucarne projetée ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales et esthétiques ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir une lucarne dotée d'un revêtement s'inspirant des lucarnes voisines, de châssis plus larges avec une allège plus basse ainsi que d'un couronnement de ton blanc permettant de garantir une meilleure intégration dans l'ensemble et d'assurer un équilibre harmonieux entre les parties pleines et les parties vitrées ;

Lucarne arrière

Considérant que la lucarne existante à l'arrière sera reconstruite en vue d'aménager une 4^{ème} chambre ;

Considérant que la largeur de celle-ci ne dépasse pas les 2/3 du développement de la façade arrière, conformément aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ladite lucarne présente un recul de 30 cm par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,45 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 54 % de la largeur extérieure de la lucarne, permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur, tel que prévu à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées », permet de constater que certaines d'entre elles présentent le même gabarit et les mêmes caractéristiques que celle-ci ;

Considérant cependant que l'aménagement de la 4^{ème} chambre déroge à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous-plafond de la nouvelle lucarne arrière ne dépasse pas 2,20 m ;

Considérant que, compte tenu de l'impossibilité technique de concevoir une lucarne respectant la hauteur sous-plafond exigée par le Règlement Régional d'Urbanisme (la hauteur de la poutre faîtière du bâtiment étant inférieure à cette norme), la dérogation demandée apparaît comme mineure et peut dès lors être accordée ;

Considérant dès lors que l'emplacement et les proportions de cette lucarne s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble des constructions alentours et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'ilot ;

La régularisation des portes d'entrée et de garage et des châssis de la façade avant :

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées en PVC ; que des volets roulants en PVC ont été installés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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

Considérant que les changements apportés à l'apparence générale des menuiseries de la façade avant demeurent mineurs et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble de la façade à rue ;

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

Considérant toutefois que ces volets roulants avec leurs caissons non intégrés à la façade ne s'accordent pas aux caractéristiques architecturales du clos du point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que les volets roulants doivent être soit supprimés, soit intégrés dans la façade au-dessus des châssis ; qu'à défaut, des screens peuvent être autorisés, à condition que leurs caissons soient intégrés dans l'ébrasement des châssis et ne dépassent pas la hauteur de leur cadre ;

Régularisation du garage aménagé au sous-sol :

Considérant par ailleurs que le plan d'origine du sous-sol ne reflète pas la situation de fait en ce que l'habitation dispose d'un garage non repris dans les plans correspondant à la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation commune à l'ensemble des habitations du lotissement, résultant de modifications intervenues lors de la construction de la maison dans les années 1950, soit antérieurement au 1^{er} 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 actuellement ;

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

Considérant que la régularisation ne peut être refusée que :

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

Considérant que ces 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 ;

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 :

- **Supprimer les volets roulants, les intégrer dans la façade au-dessus des châssis ou prévoir des screens dont les caissons doivent être intégrés dans l'ébrasement des châssis et ne pas dépasser la hauteur de leur cadre ;**
- **Prévoir, au niveau de la façade latérale, un revêtement en briquettes sur isolant, d'aspect similaire aux briquettes des façades existantes ;**
- **Assurer une intégration discrète et équilibrée et atténuer l'aspect massif de la lucarne avant en prévoyant :**
 - **Un revêtement s'inspirant des lucarnes voisines ;**
 - **Des châssis plus larges avec une allège plus basse ;**
 - **Un couronnement de teinte blanche ;**
- **Réaliser la finition soignée au niveau du toit du bien sis au n°15 dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous-plafond est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

5. Rue de l'Elan, 40

Objet de la demande :

réaliser l'extension d'un balcon au deuxième étage d'un immeuble à appartements avec l'accord des propriétaires des étages inférieurs contre un mitoyen aveugle

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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'un immeuble à appartements de gabarit rez+2+toiture à versants, construit en 1950 à l'angle de la rue de l'Elan 40 et de l'Avenue du Cor de Chasse ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre le balcon du deuxième étage ;

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

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 réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Considérant que l'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée aménagé en cabinet médical, ainsi que de deux appartements situés aux étages ;

Considérant que chaque appartement bénéficie de deux façades à rue et de deux façades arrière s'ouvrant sur le toit plat du rez-de-chaussée, qui s'étend sur toute la parcelle ;

Considérant que la grande façade arrière comporte, à chaque étage, une porte-fenêtre donnant accès au balcon, ainsi que deux fenêtres éclairant un couloir et une chambre ;

Considérant que la petite façade arrière dispose, de plein droit, d'un balcon à chaque étage ; que celui du 1^{er} étage a été fermé et transformé en local technique, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une terrasse dans le prolongement du balcon du 2^{ème} étage ; que celle-ci sera ancrée chimiquement entre la grande façade

arrière et le balcon existant et encastrée de 15 cm dans le pignon du bien sis avenue du Cor de Chasse ;

Considérant que la profondeur de la terrasse projetée sera portée à 2,90 m du côté du pignon du bien sis avenue du Cor de Chasse et s'étendra sur 3,81 m le long de la grande façade arrière au-dessus de la fenêtre du couloir du 1^{er} étage ;

Considérant que cette réalisation déroge aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur de la terrasse projetée par rapport à la parcelle voisine sise du côté de la rue de l'Élan ;

Considérant que la terrasse projetée sera en ossature acier et bois ; que son installation n'impliquera pas de modification des baies existantes ni de la structure du bâtiment ;

Considérant qu'elle sera dotée d'un garde-corps en acier galvanisé et d'un plancher en résine de bois ;

Considérant que l'ensemble des pièces habitables se situe du côté des façades à rue, et que le prolongement du balcon du 2^{ème} étage ne compromet ni le confort ni l'habitabilité du logement situé en dessous ;

Considérant de plus que la terrasse projetée ne formera pas de surplomb au-dessus de la fenêtre arrière de la chambre du 1^{er} étage, et que sa réalisation n'aura donc pas d'impact sur l'éclairage naturel de cette pièce ;

Considérant que l'emplacement de ladite terrasse respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues directes en ce qu'elle sera construite contre le mur pignon du bâtiment voisin situé avenue du Cor de Chasse et en retrait d'environ 3,45 m par rapport au mitoyen avec la parcelle voisine sise du côté de la rue de l'Élan ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant toutefois que la hauteur du garde-corps projeté est de 88 cm, soit inférieure aux prescriptions de sécurité définies par la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;

Considérant que cette réalisation permet d'améliorer le confort du logement du 2^{ème} étage sans compromettre la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable moyennant certaines adaptations ;

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 garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la terrasse (Titre I, art. 6) est acceptée moyennant certaines adaptations, 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.

6. Rue du Roitelet, 38

Objet de la demande :

rénover et étendre une maison unifamiliale et créer un chien-assis en façade arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale à trois façades construites entre 1919-1930, de gabarit rez + 1 + toiture à versants formant un ensemble avec la maison mitoyenne, voisine au n°36, situé le long de la voie ferrée ;

Considérant qu'il s'agit de démolir les annexes en infraction, rénover et étendre une maison unifamiliale et créer un chien-assis en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement des espaces intérieurs au rez-de-chaussée et dans les combles ;
- La réfection et l'isolation de la toiture existante, ainsi que la réalisation d'un chien-assis en toiture arrière ;
- La démolition des annexes arrière existantes, en infraction ;

- La construction d'une nouvelle annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, en lien direct avec le jardin ;

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

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

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les nuisances sonores liées au chantier ainsi que la durée des travaux ;

Considérant cependant que ces nuisances sont temporaires, encadrées par la réglementation régionale de l'urbanisme, et qu'elles ne constituent pas un motif de refus de permis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe arrière dépasse en profondeur et hauteur l'annexe voisine (elle-même en infraction) au numéro 36 ;

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

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

Considérant que le reportage photographique intérieur ne montre pas de détails patrimoniaux particuliers ;

Programme :

Considérant que le l'habitation se compose actuellement d'un rez-de-chaussée qui abrite les espaces de vie, des étages abritant les espaces de nuit et accessibles par un escalier le long de la mitoyenneté en façade arrière ;

Considérant que le programme reste inchangé, si ce n'est que l'utilisation d'une des chambres des combles est transformée en bureau ;

Réaménagement intérieur :

Considérant que la façade avant présente un enduit ancien de teinte claire, des encadrements plats et des fenêtres condamnées, des bandeaux horizontaux séparant les niveaux ;

Vu la déclaration des demandeurs de leur intentions de rafraichir la façade (à l'identique par rapport à la situation de droit) ;

Considérant le contraste entre les deux portes d'entrée aux numéros 36 et 38 (une sombre décorée, une peinte en vert vif) traduit probablement une division du bâtiment principal ; qu'au début du XXème siècle ces deux habitations étaient vraisemblablement unies ;

Vu la déclaration des demandeurs en séance de leur intention de remettre en état la porte d'entrée telle qu'elle figure dans les plans de la situation de droit ;

Considérant que l'entrée se fait à front de voirie publique et qu'elle mène à un long et étroit hall d'entrée d'environ 10m ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces intérieurs au niveau du rez-de-chaussée en créant une autre entrée côté façade latérale qui permet de supprimer le long hall et de créer une entrée plus privative vers le milieu de cette façade ;

Considérant que cette nouvelle entrée permet également de mieux redistribuer les pièces de vie en enfilade du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que certains locaux habitables situés au rez-de-chaussée (séjour secondaire, salle à manger) et au premier étage (chambres 1 et 2) ne semblent pas atteindre la superficie nette éclairante minimale de 1/5 de leur surface plancher ;

Considérant néanmoins que ces locaux sont existants et certains non concernés par les travaux ; que le projet améliore nettement les surfaces nettes éclairantes existantes ;

Considérant que le projet prévoit de réouvrir la baie murée du rez-de-chaussée en façade avant, avec une menuiserie en bois de teinte bleu marine, identique aux châssis existants ;

Toiture et chien-assis :

Considérant que la toiture sera isolée et réaffectée avec maintien du niveau de faîte et conservation du matériau d'origine (tuiles rouges) ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un chien assis sur le versant arrière ;

Considérant que son implantation discrète contribue à l'amélioration de l'habitabilité des combles sans porter atteinte à la lecture des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les tabatières existantes seront remplacées par des fenêtres de toiture, augmentant considérablement la surface nette éclairante des pièces sous combles ;

Considérant que la réfection de la toiture et son isolation amélioreront la performance énergétique du bâtiment, sans modification significative de la silhouette du volume principal ;

La démolition des annexes :

Considérant que le projet prévoit d'assainir la maison et son terrain en démolissant les annexes irrégulières, ce qui permet de régulariser la situation urbanistique de la parcelle ;

Considérant également que les zones bétonnées latérales et arrières seront remplacées avec des zones de pleine terre ;

Nouvelle annexe :

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une annexe accueillant un nouvel espace de vie au rez-de-chaussée en lien direct avec le jardin ;

Considérant que la nouvelle annexe déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur l'annexe voisine construite en infraction ;

Considérant que l'emprise au sol de l'annexe projetée est inférieure à l'emprise des constructions annexes existantes ;

Considérant que, par rapport à la volumétrie principale, l'annexe dépasse la façade arrière de 5.58m (côté mitoyen) et 2.95m (côté droit) se terminant d'une surface entièrement vitrée en angle, laissant un passage aisé et ouvert vers le jardin du côté droit de la parcelle ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe continue en auvent de manière rectiligne ;

Considérant que la toiture et l'auvent de l'extension seront végétalisés ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que le projet prévoit de dédoubler le mur mitoyen au niveau de l'annexe pour des questions de stabilité et d'isolation ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser une finition soignée des murs mitoyens modifiés du côté avec le numéro 36 ;

Considérant que le choix de matériaux contemporains (blocs en terre cuite, châssis en aluminium ton naturel, toiture en zinc) est sobre et cohérent, apportant une lecture contemporaine du projet tout en restant discret depuis l'espace public ;

Considérant que la volumétrie du projet reste mesurée, respectant l'échelle du bâti environnant, et que l'extension projetée, limitée au rez-de-chaussée arrière, favorise une relation directe et qualitative avec le jardin ;

Considérant que ces interventions contribuent à une intégration contemporaine et durable tout en limitant l'impact sur les intérieurs d'ilots ;

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

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

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

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

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

Considérant qu'en termes d'éclairément, le projet améliore considérablement les surfaces nettes éclairantes existantes, tendant à se conformer aux normes d'habitabilité ;

Vu la déclaration des demandeurs en séance de leur intention de placer une haie et un accès menant à la zone de retrait latéral ;

Considérant par conséquent que les interventions se limitant en façade arrière ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 :

- **Représenter la porte d'entrée d'origine dans les plans de la situation projetée ;**
- **Représenter l'aménagement de l'accès à la zone latérale (haie et accès) dans les plans de la situation projetée ;**
- **Respecter la réglementation en vigueur relative aux horaires et modalités des chantiers afin de limiter autant que possible les nuisances pour le voisinage.**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- 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 l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction (Titre II, art.4) et la hauteur de la toiture (Titre II, art.6) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

7. Rue Auguste Beernaert, 41

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale mitoyenne avec modification des toitures et création de trois lucarnes

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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 l'inscription du bien comme « bâtiment à valeur patrimoniale » au schéma des affectations dudit plan particulier d'affectation du sol ;

Vu l'étude historique jointe à la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 06/06/2025 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne constituée de deux volumes annexes, le volume de droite correspondant à la maison d'origine construite en 1913, le volume de gauche à une extension de l'habitation construite en 2000 ;

Considérant qu'un escalier central gère les demi-niveaux existant entre les parties ancienne et récente de l'habitation ;

Considérant que ces deux entités sont de gabarit rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toitures à double versant, avec deux extensions arrière au rez-de-chaussée ; que le volume ancien dispose d'un sous-sol ;

Considérant qu'il s'agit de transformer cette maison unifamiliale en isolant et rehaussant les deux toitures et en créant trois lucarnes, l'une dans le versant avant de la construction la plus récente, et les deux autres dans les versants avant et arrière de la construction initiale ;

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

- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- Article 126§11 Dérogations à un PPAS, (prescription 3.1.4 Gabarit et prescription 4.2.7 Toiture) ;
- Et pour inscription du bien comme « bâtiment à valeur patrimoniale » au plan de destination du PPAS Zone 2 Coin du Balai (prescription 4.4.1.1 Bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale, généralités) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Considérant que la demande déroge :

Aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- En matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes prévues en toiture avant de la maison construite en 2000 et en toiture arrière de la maison construite en 1913 dépassent les deux tiers du développement de leurs façades respectives ;

Aux prescriptions du PPAS en ce que :

- Une toiture mansardée est prévue en façade à rue et arrière de l'habitation de gauche alors que le PPAS n'autorise que les toitures à versants (prescription 3.1.4 Gabarit) ;
- Les trois lucarnes projetées ne respectent pas le recul de 70 cm requis par le PPAS (prescription 4.2.7 Toiture) par rapport au plan des façades ;
- La lucarne projetée en toiture arrière de la construction récente n'est pas implantée avec le retrait de minimum 60 cm requis par le PPAS (prescription 4.2.7 Toiture) par rapport à la mitoyenneté avec le bien situé au n°43 de la rue Auguste Beernaert ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose :

- De deux caves en sous-sol du volume ancien ;
- Au rez-de-chaussée : d'un garage pour le stationnement d'un véhicule, de l'entrée avec vestiaire et toilette, d'une chambre donnant sur la rue, d'une buanderie, d'une cuisine et d'un coin repas sur l'arrière du bien ;
- À l'étage : d'une deuxième chambre, d'une salle de bain avec toilette et d'un séjour traversant, surplombant le coin repas ;
- Sous toitures, de quatre chambres et d'une salle de douche ; d'un grenier au-dessus des deux chambres occupant le volume récent ;

1 Les toitures :

Considérant que les deux toitures du bien sont isolées par l'extérieur (méthode Sarking) ; que les couvertures existantes sont remplacées en tuiles de terre cuite d'un ton rouge identique à l'existant ; que ce ton est largement présent dans le voisinage immédiat du bien et imposé par le PPAS ;

Considérant que cette isolation améliore le confort thermique de l'habitation ; qu'elle répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

La rehausse des toitures :

Considérant que cette isolation induit une rehausse de la toiture de la construction ancienne de 20 cm ; que la toiture de la construction récente est rehaussée d'environ 1,20 m pour s'aligner en hauteur avec cette toiture, afin d'améliorer l'habitabilité (hauteur sous-plafond et superficie habitable) des deux chambres concernées ;

Considérant de plus que cette nouvelle configuration des toitures du bien permet une pose de panneaux photovoltaïques régulière ; que cette pose est adéquate ;

La toiture mansardée de la construction récente :

Considérant que, pour le volume récent de l'habitation, des pans mansardés sont réalisés en partie basse des deux versants de sa toiture, de part et d'autre de la lucarne projetée à l'avant et de la lucarne existante à l'arrière ;

Considérant que le PPAS n'autorise pas les toitures mansardées (prescription 3.1.4 Gabarit) ;

Considérant cependant que cette solution a été envisagée pour permettre l'alignement en hauteur des deux toitures sans rehausse de façade ni modification du niveau de la corniche existante ;

Considérant que cet aménagement a pour effet un gain d'espace à l'intérieur des deux chambres sous cette toiture sans modification impactante du volume créé sur l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est justifiée et acceptable ;

2 La création de trois lucarnes :

La lucarne en façade à rue de la construction ancienne :

Considérant qu'elle est implantée à 35 cm du plan de la façade ; que son vitrage est en retrait de 50 cm ;

Considérant que ce positionnement ne respecte pas le retrait minimum de 70 cm requis par le PPAS (prescription 4.2.7 Toiture), mais qu'il est lié à la contrainte de la hauteur de l'allège existante pour permettre une vue directe sur l'extérieur en évitant de créer une lucarne aux

proportions trop importantes et ne s'intégrant pas comme un élément secondaire de la toiture ;

Considérant de plus que la corniche d'une profondeur de 40 cm porte ce retrait à 75 cm ;

Considérant dès lors que cette dérogation est justifiée et acceptable ;

La lucarne en façade arrière de la construction ancienne :

Considérant que cette lucarne, réalisée dans le plan de la façade, ne respecte pas non plus le recul minimum requis par le PPAS (prescription 4.2.7 Toiture) ;

Considérant cependant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est en retrait par rapport aux annexes du bien ;

Considérant de plus que, dans le voisinage immédiat du bien, certaines lucarnes en intérieur d'ilot présentent la même implantation ;

Considérant que cette même lucarne est implantée à 15 cm de l'axe mitoyen avec le bien situé au n°43, et non avec un retrait de minimum 60 cm (prescription 4.2.7 Toiture) ;

Considérant que sa largeur de 3,20 m déroge à l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en dépassant les deux tiers du développement (4,18 m) de la façade ;

Considérant que son implantation et sa largeur sont dues à l'aménagement intérieur existant de la cage d'escalier et la volonté d'inscrire cette lucarne sur toute la largeur de la chambre concernée pour améliorer son habitabilité et offrir un éclairage naturel optimal ;

Considérant que le volume créé n'a que peu d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont justifiées et acceptables ;

La lucarne en façade à rue de la construction récente :

Considérant que la création de cette troisième lucarne dans le versant avant de la construction récente induit la suppression du pignon central existant ;

Considérant que la corniche est ainsi prolongée sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est réalisée dans le même bois de ton bleu que la corniche attenante de la construction ancienne ;

Considérant que la lucarne est implantée dans le plan de la façade et ne respecte pas le recul minimum de 70 cm requis par le PPAS (prescription 4.2.7 Toiture) ;

Considérant que la corniche projetée génère un retrait de 40 cm ; que la configuration de la toiture mansardée ne permet pas d'implanter la lucarne en retrait ;

Considérant dès lors que son implantation dans le plan de la façade, principalement dictée par des critères constructifs et par la volonté d'améliorer l'habitabilité de la chambre concernée, est justifiée ;

Considérant que sa largeur de 4,34 m déroge à l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en dépassant les deux tiers du développement (5,60 m) de la façade ;

Considérant néanmoins que son implantation dans le brisis de la toiture limite son impact visuel depuis l'espace public ; que sa largeur permet par ailleurs un alignement esthétique avec les baies du premier étage ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Matériaux et teintes

Considérant que les joues et les faces avant de ces trois lucarnes sont réalisées en zinc prépatiné ;

Considérant que les matériaux projetés pour leurs châssis, le bois en façades à rue et l'aluminium en façade arrière, correspondent aux matériaux existants ; que leur ton bleu reprend également celui de l'ensemble des menuiseries actuelles du bien ;

Considérant cependant que les teintes du zinc prépatiné des joues et faces des lucarnes et du revêtement en EPDM de leurs toitures n'étaient pas indiquées dans les documents fournis lors de la demande de permis d'urbanisme ; que l'architecte a précisé ces deux informations par email le 01/09/2025, soit une finition en zinc prépatiné quartz (gris clair) et un EPDM de ton gris clair pour le revêtement de toiture ;

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

Considérant qu'au contraire, ces revêtements de teinte claire présentant un albédo élevé réfléchiront au maximum la lumière et permettront ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau pour une meilleure habitabilité des espaces concernés ;

Considérant que ces lucarnes s'intègrent comme éléments secondaires dans les différentes toitures du bien ; qu'elles présentent un relief marqué, assuré par le débord de leur couronnement et des ébrasements conséquents ;

Considérant de plus qu'elles contribuent à l'amélioration de l'habitabilité et du confort du logement en apportant une augmentation de la surface habitable, un éclairage naturel généreux et des vues directes vers l'extérieur, tel que prévu à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Conclusion :

Considérant que l'ensemble de ces aménagements (alignement en hauteur des toitures, réfection des couvertures, homogénéité des matériaux et teintes) contribue à conférer une unité depuis l'espace public à cette habitation unifamiliale composée de deux entités juxtaposées, unité renforcée par le revêtement existant en cimentage gris clair des deux façades ;

Considérant que ces actes et travaux respectent 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) ;

Considérant par conséquent qu'ils ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort thermique du logement ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 Coin du Balai en ce qui concerne la toiture mansardée (prescription 3.1.4 Gabarit), l'implantation des lucarnes par rapport aux plans des façades et à la mitoyenneté (prescription 4.2.7 Toiture) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la largeur de deux des lucarnes supérieures aux deux tiers de la largeur de leurs façades respectives (article 6 toitures - lucarnes) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

8. Avenue des Lucanes, 32

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale mitoyenne, isoler la toiture, créer une lucarne dans le versant arrière et une extension en rez-de-chaussée côté jardin, aménager la zone de recul

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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 l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est proposée dans le cadre d'un compromis de vente par le futur acheteur ; que ce propriétaire a donné son accord pour le dépôt de cette demande (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1950, de gabarit rez-de-chaussée + deux étages + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette habitation, d'isoler la toiture, de créer une lucarne dans le versant arrière et une extension en rez-de-chaussée côté jardin, et d'aménager la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. L'isolation extérieure de la toiture,
2. L'aménagement de deux lucarnes,
3. La rénovation de la façade à rue,
4. La construction d'une extension en rez-de-chaussée à l'arrière du bien,
5. Le réaménagement de la zone de recul ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),
- 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 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- De toiture (titre I, art. 6 toiture - hauteur) en ce que l'isolation extérieure de la toiture du bien accentue le dépassement du profil mitoyen du bien voisin le plus haut sis au n°34 de l'avenue des Lucanes ;
- De profondeur (titre I, art. 4 profondeur) et de toiture (titre I, art. 6 toiture - hauteur) en ce que l'extension projetée dépasse en profondeur et hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 m en hauteur les profils des deux biens mitoyens ;
- D'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci est entièrement minéralisée ;
- De hauteur sous-plafond (titre II, art. 4 hauteur sous-plafond) en ce que la hauteur sous-plafond de la salle de jeu projetée est de 2,45 m et non de 2,50 m ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

Au rez-de-chaussée : à l'avant, d'un garage pour le stationnement d'un véhicule, de l'entrée avec une toilette et la circulation verticale du bien, à l'arrière, de locaux techniques (cave, chaufferie, provisions) et d'un hall d'accès à la terrasse arrière de la maison ;

Au premier étage : d'un séjour en façade à rue ouvert sur une salle à manger, d'une cuisine en façade arrière ;

Au deuxième étage : de trois chambres et d'une salle de bain ;

Sous les combles : d'une quatrième chambre et d'un grenier ;

Considérant qu'un réaménagement intérieur des différents niveaux de l'habitation prévoit :

Au rez-de-chaussée : l'aménagement d'une salle de jeu à l'arrière de l'habitation, en lien direct avec l'extérieur ;

Au premier étage : l'ouverture de la cuisine sur la salle à manger, pour un espace des pièces de vie plus ouvert et convivial ;

Au deuxième étage : la suppression d'une des trois chambres pour créer un dressing, l'aménagement de la salle de bain existante en salle de douche avec toilette ;

Sous les combles : l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'une salle de douche avec toilette ;

1 L'isolation extérieure de la toiture principale :

Considérant que la toiture du bien est isolée par l'extérieur ; que cette isolation induit une rehausse de 14 cm de la toiture qui accentue le dépassement du profil mitoyen du bien voisin le plus haut, sis au n°34 de l'avenue des Lucanes ;

Considérant que le projet déroge ainsi à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant cependant que cette rehausse est minime et peu perceptible depuis l'espace public ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la couverture est réalisée en tuiles de terre cuite de ton orangé, à l'identique de l'existant ;

Considérant que les corniches existantes en bois de ton blanc sont rétablies dans le même matériau et la même teinte ;

Considérant que cette isolation s'accompagne de l'installation de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ; que ceux-ci sont incorporés dans le plan de la toiture et constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres et ne présentant pas de saillie supérieure à 30 cm ; que leur pose est adéquate ;

Considérant que cette isolation améliore le confort thermique de l'habitation ; qu'elle répond aux objectifs de diminution des émissions de CO₂ et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant cependant que, concernant les documents graphiques de la présente demande, les élévations de la situation projetée ne font pas état de la rehausse de 14 cm due à cette isolation extérieure ; qu'il convient de lever cette discordance entre les élévations des situations existante et projetée ;

2 L'aménagement de deux lucarnes :

Considérant que la lucarne existante dans le versant avant de la toiture est modifiée ;

Considérant qu'elle est isolée par l'extérieur ; que les dimensions de son vitrage sont agrandies par l'abaissement de l'allège d'1,35 m à 0,85 m ; que cela permet un apport d'éclairage naturel supplémentaire et une vue directe et horizontale vers l'extérieur améliorée, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Considérant la création d'une lucarne en toiture arrière du bien ;

Considérant qu'elle permet d'augmenter la superficie habitable de la chambre 4 avec une hauteur sous-plafond à 2,36 m, de créer une salle de douche pour les deux chambres de ce niveau de l'habitation et d'offrir à ces deux espaces une vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

Considérant que ces deux lucarnes sont conformes au titre I du RRU en ce que leurs largeurs sont inférieures aux deux tiers du développement de la façade et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m le plan de la toiture ;

Considérant de plus qu'elles se positionnent avec un retrait de 70 cm par rapport au plan de la façade, que leur relief est marqué par un couronnement et des ébrasements conséquents, que les proportions des vides et des pleins sont agréables ;

Considérant dès lors qu'elles se positionnent comme éléments secondaires dans la toiture du bien et s'intègrent de manière discrète et proportionnée à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;

Considérant que ces deux lucarnes sont réalisées avec les mêmes matériaux et teintes, joues et face en fibre ciment de ton gris anthracite, châssis aluminium de ton bleu gris anthracite ;

Considérant cependant que le matériau et la teinte du revêtement de toiture des deux lucarnes ne sont pas précisés dans les documents de la présente demande ;

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

Considérant qu'au contraire, des revêtements de teinte claire présentant un albédo élevé réfléchissent au maximum la lumière et permettent ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau pour une meilleure habitabilité des espaces concernés ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir une teinte claire pour le revêtement des joues et des faces de ces deux lucarnes et le revêtement de leurs toitures ;

3 La rénovation de la façade à rue :

Considérant que la façade actuelle présente un cimentage de teinte blanche, agrémenté au niveau du rez-de-chaussée par un appareillage en briques de ton orangé ;

Considérant que les châssis sont en PVC de ton blanc, la porte d'entrée en bois de ton blanc, la porte de garage en PVC de ton blanc ;

Considérant que ces travaux de cimentage, de remplacement des portes et châssis ont été réalisés sans autorisation ;

Considérant que l'autorisation de bâtir établie par le permis n°12.688 octroyé le 27.02.1950 fait état d'une façade en brique de parement de ton rouge violet ; que le matériau des châssis et portes n'est pas précisé, mais que le dessin des menuiseries des documents graphiques de ce permis semble indiquer des menuiseries métalliques pour les étages et la lucarne existante, une porte d'entrée et une porte de garage en bois ;

Considérant que la présente demande projette de repeindre la façade et les encadrements des baies dans un ton blanc identique à l'existant, y compris les briques de ton orange en rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des détails architecturaux et ornementaux d'une façade, afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors qu'il convient de conserver l'aspect et la teinte de ces briques dans leur état existant ;

Considérant que les ouvrants des châssis des étages et de la lucarne, actuellement de largeurs identiques, sont remplacés par des châssis de largeurs différentes, avec un élément plus fin et vertical pour chaque baie ; que cette composition dynamise la façade ;

Considérant que la porte d'entrée vitrée, avec vitrage translucide et bande verticale de vitrage transparent, et la porte de garage sectionnelle, sont également prévues en aluminium ;

Considérant que l'ensemble de ces menuiseries est prévu dans un ton bleu gris anthracite ; que cette teinte est présente dans l'environnement immédiat du bien et tranche avantageusement sur le ton clair de la façade ;

Que l'utilisation d'un même matériau et d'une même teinte pour l'ensemble des menuiseries de la façade à rue du bien contribue à lui conférer une esthétique architecturale contemporaine de qualité ;

4 La construction d'une extension en rez-de-chaussée à l'arrière du bien :

Considérant la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée du bien ;

Volumétrie

Considérant que l'extension projetée se développe sur toute la largeur de la façade arrière, soit 6 m, sur une profondeur de 2,08 m ;

Considérant que sa hauteur à l'acrotère est de 3,46 m et de 4,36 m au niveau du garde-corps ;

Considérant que le mur mitoyen du côté du n°34 est surélevé de 36 cm ;

Considérant que sa façade est réalisée en crépi de ton blanc sur isolant, à l'identique de la façade du corps principal de l'habitation ;

Considérant qu'elle s'ouvre sur le jardin avec deux baies, un châssis et une double porte-fenêtre en aluminium gris anthracite, reprenant les caractéristiques des baies existantes des niveaux supérieurs (matériau, teinte, divisions) ;

Considérant que la réalisation de cette extension déroge au titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 m en hauteur les profils des deux biens mitoyens ;

Considérant néanmoins, qu'avec la suppression des surfaces des locaux techniques de l'habitation, elle permet l'aménagement d'une salle de jeu d'une superficie totale d'environ 30 m² ;

Considérant, qu'au vu de l'amélioration du confort de l'habitation apportée par cette extension – un espace supplémentaire en contact direct avec l'extérieur et avec le jardin de l'habitation unifamiliale – les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que la hauteur sous-plafond de cette salle de jeu limitée à 2,45 m et donc inférieure à la norme de 2,50 m établie par l'article 4 pour les locaux habitables (hauteur sous-plafond) du titre II du RRU, normes d'habitabilité des logements ; que cette différence de 5 cm pour un local aménagé dans un espace existant est minime et acceptable ;

Toiture terrasse

Considérant que sa toiture est aménagée en une terrasse de 8,90 m² permettant la création d'un espace extérieur pour les pièces de vie principale de l'habitation situées à l'étage ;

Considérant qu'avec la rehausse projetée du mur mitoyen avec le bien sis au n°34 à 1,90 m et la hauteur (2,06 m) du mur mitoyen existant du côté du bien sis au n°30, cette terrasse n'engendre pas de vues droites sur les biens voisins, conformément au Code civil ;

Considérant cependant que son garde-corps est prévu en verre transparent ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter ce matériau car un garde-corps en verre est de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ; que son remplacement par un garde-corps opaque ou translucide permettrait de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;

Terrasse sur le jardin

Considérant qu'elle est prolongée sur toute sa largeur par une terrasse de 2,55 m de profondeur, avec un escalier de trois marches donnant accès au jardin ; que son revêtement est réalisé en planches de bois de ton naturel ;

5 Le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que la situation de droit du bien établie par l'autorisation de bâtir du 10.03.1950 fait état d'une zone de recul présentant une bande végétalisée et plantée à gauche de la porte d'entrée, d'une zone imperméabilisée en carreaux de ciment devant les accès au logement et au garage, de murets bas et potelets sur les axes mitoyens et en limite de propriété ;

Considérant que la situation actuelle présente une surface imperméabilisée exempte de toute végétation ; que ces modifications ont été faites sans autorisation ;

Considérant que la présente demande propose de réaliser deux bandes de végétalisation en pleine terre, de 40 et 50 cm de largeur, le long des murets situés sur les axes mitoyens, l'une d'entre elles se retournant de part et d'autre de la porte d'entrée ; que le solde restant est imperméabilisé par un revêtement de klinkers de ton gris ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant en outre que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cette zone en limitant son imperméabilisation à une bande d'accès à l'entrée du bien et à deux bandes de roulement pour l'accès au garage, en aménageant le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;

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

Considérant que ces actes et travaux, moyennant certaines adaptations, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 pour la terrasse en toiture de l'extension à l'arrière du bien un garde-corps n'étant pas de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ;
- Conserver l'aspect existant des briques de ton rouge orangé au niveau du rez-de-chaussée de la façade à rue ;
- Prévoir une teinte claire pour les revêtements des joues, faces et toitures des deux lucarnes projetées ;
- Lever la discordance concernant l'indication de la rehausse de toiture générée par l'isolation extérieure entre les élévations des situations existante et projetée ;
- Limiter l'imperméabilisation de la zone de recul à une bande d'accès pour l'entrée du bien et à deux bandes de roulement pour l'accès au garage, aménager le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer l'aménagement de la zone de recul dans les 6 mois suivant la fin du gros-œuvre et les terminer au plus tard dans les 6 mois suivant leur commencement ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen rehaussé du côté du n°34 dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

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

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

9. Rue Gratès, 66

Objet de la demande :

régulariser une extension construite en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, construire une extension du volume existant en façade arrière au deuxième étage, construire une verrière en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et aménager une terrasse

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1926, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'une cave et d'un local technique ;
- Au rez-de-chaussée, des espaces en enfilade du séjour, de la salle à manger, et de la cuisine située dans l'annexe arrière ;
- A l'étage, d'un atelier-bureau, d'une chambre avec dressing, d'une salle de bain et d'une salle de douche ;
- Dans les combles, de deux chambres et d'un grenier ;

Considérant qu'il s'agit de :

1. Régulariser une extension construite en façade arrière, au rez-de-chaussée et au 1er étage (régularisation simplifiée, art. 330§3 du CoBAT) ;
2. Construire une extension du volume existant en façade arrière au deuxième étage ;
3. Et de construire une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, prolongée par une terrasse sur le jardin ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale, en application de l'article 207 §3 du CoBAT ;

MOTIVATION :

Considérant que les actes et travaux de la présente demande de permis d'urbanisme ne concernent que l'arrière du bien ; que la façade à rue n'est pas modifiée et est conforme à la situation de droit du bien établie par l'autorisation de bâtir 5.264 délivrée le 17/09/1926 ;

1. **La régularisation de l'extension sur deux niveaux à l'arrière du bien, construite sans autorisation :**

Considérant que la situation de droit du bien ne fait apparaître à l'arrière du rez-de-chaussée du bien que deux petits volumes (rangement et toilette extérieure) de part et d'autre d'une terrasse ;

Considérant qu'une extension de 2 m de profondeur et 6,35 m de hauteur a été construite sans autorisation ; qu'elle se développe sur toute la largeur de la façade arrière, sur les deux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que, de par ses dimensions en profondeur (2,00 m) et en hauteur (5,60 m), elle se positionne en retrait par rapport aux deux biens voisins ;

Considérant que les travaux de la construction de cette annexe ont été effectués au plus tard en 1996, tel que le prouve la photo aérienne fournie par le demandeur ;

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

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

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

Considérant que ces actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur aujourd'hui ; que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

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

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

2. La construction d'un volume supplémentaire au-dessus de cette extension :

Considérant que cette surélévation se développe sur toute la largeur de la façade arrière du bien et s'aligne en profondeur sur l'extension existant aux niveaux inférieurs ;

Considérant qu'elle reste en retrait en profondeur par rapport aux deux biens voisins, en retrait en hauteur par rapport à la construction voisine de droite et s'aligne en hauteur sur le profil voisin de gauche ; que les murs mitoyens ne sont pas modifiés ;

Considérant qu'elle est destinée à accueillir un atelier de 33 m², en supprimant le local grenier existant ;

Considérant que cet espace est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, avec une hauteur sous-plafond de 2,51 m et une superficie nette éclairante d'environ 12 m², largement supérieure au 1/5^{ème} de la superficie du local habitable, tel que demandé par le RRU ;

Considérant que sa toiture est plate, avec des rives en aluminium de ton vert ; qu'elle est isolée et revêtue d'une étanchéité ;

Considérant de l'isolation des toits améliore le confort thermique de l'habitation et répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant de plus que la maîtrise d'œuvre a précisé par email en date du 04/09/2025 que ce revêtement sera de ton gris clair ou blanc ; qu'une teinte claire permet d'obtenir un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant que les six châssis projetés occupent toute la largeur de la façade ;

Considérant qu'ils s'alignent sur les châssis existants à l'étage inférieur ; qu'ils sont prévus en aluminium de ton vert, avec des profilés amincis rappelant l'esthétique industrielle des verrières anciennes ;

Considérant qu'au premier étage, les châssis en bois peint de ton vert et le bardage bois de teinte naturelle sont maintenus ;

Considérant que l'extension projetée augmente sensiblement la superficie habitable de l'habitation unifamiliale en créant un espace à fort éclairage naturel donnant une vue directe sur l'extérieur et sur le jardin du bien ;

Considérant qu'au vu de l'absence de vis-à-vis, cet agrandissement demeurera sans impact sur le voisinage et ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

3. La construction d'une annexe au rez-de-chaussée, prolongée par une terrasse :

Considérant qu'une petite extension est construite dans le prolongement de l'annexe existante ; que sa toiture est constituée d'une verrière en pente ;

Que ses dimensions sont de 2,82 m en profondeur, de 2,25 m de hauteur à la gouttière et de 2,85 m au faitage ;

Considérant que son volume ne dépasse pas la profondeur et la hauteur du profil voisin le moins profond de plus de trois mètres (en profondeur 0,78 m et 2,10 m en hauteur) ; qu'il ne dépasse pas le profil du bien le plus profond et le plus haut ; que cette extension est ainsi conforme au titre I du RRU (caractéristiques des constructions et de leurs abords) ;

Considérant que sa façade et sa verrière, occupant toute la largeur de la façade, sont composées de châssis identiques (divisions, matériau et teinte), à ceux prévus pour la surélévation de l'annexe au niveau r+2 ;

Considérant que sa réalisation permet de créer un jardin d'hiver, en continuité avec les pièces de vie de l'habitation ; qu'elle procure un apport de lumière naturelle supplémentaire conséquent pour ces espaces traversants ;

Considérant que ce volume se prolonge à l'extérieur par une terrasse de 2,30 m de profondeur se développant sur toute la largeur de la façade (5,70 m), pour une superficie de 13,80 m² ;

Considérant qu'elle est réalisée en dalles de pierre bleue posées sur plots, sur un empièchement drainant (cf. email maîtrise d'œuvre du 04/09/2025), permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation du terrain et d'optimiser la rétention des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que, au vu de la forte déclivité du jardin, elle procure un espace extérieur de qualité dans le prolongement des pièces de vie de l'habitation unifamiliale ;

Considérant que ces actes et travaux respectent les caractéristiques typologiques de la maison unifamiliale, en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale des façades ;

Considérant que le projet soumis constitue une extension normale et de qualité de l'habitation ; que nombre des maisons avoisinantes présentent des annexes similaires ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE

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

10. Avenue de Visé, 99

Objet de la demande :

régulariser la destination du n°101, les châssis à rue du n°101 et du n°99 ainsi que l'extension du n°101

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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 liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 05/09/2025 portant les références T.1988.1874/3, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage sous combles + grenier sous toitures à double versant ;

Considérant que le bien présente deux entrées indépendantes sur rue, l'une, au n°101, pour l'accès au rez-de-chaussée occupé par un centre médical (Altervia), l'autre, au n°99, pour le logement unifamilial situé dans les niveaux supérieurs ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser :

1. La destination de la profession libérale exercée en rez-de-chaussée,
2. L'extension réalisée sans autorisation à l'arrière du bien,
3. Et le matériau et la teinte de l'ensemble des menuiseries de la façade à rue ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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 ;

MOTIVATION :

Considérant que le bien se compose :

- Au sous-sol : de quatre caves attribuées au logement ;
- Au rez-de-chaussée : du centre médical d'une superficie d'environ 75 m², avec une salle d'attente, un couloir desservant quatre cabinets, une kitchenette et une toilette, et du hall d'accès, avec porte d'entrée séparée, au logement unifamilial des niveaux supérieurs ;
- Au premier étage : des pièces de vie du logement unifamilial, séjour, salle à manger, cuisine ; d'une terrasse de 6,40 m² en surplomb de l'annexe arrière ;
- Au deuxième étage partiellement sous combles : des deux chambres du logement et d'une salle de bain ;
- D'un grenier non aménagé ;

1. La destination de l'équipement médical exercé en rez-de-chaussée :

Considérant qu'un cabinet médical regroupant les activités de logopédie, ostéopathie, psychologie, neuropsychologie et acupuncture a été installé en 2003 ; que ce centre pluridisciplinaire a été installé sans autorisation ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement médical ; que cette affectation ne répond pas à la prescription du PRAS relative au liseré de noyau commercial stipulant que les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ;

Considérant que la destination urbanistique licite de ce bien est un commerce au rez-de-chaussée avec un logement unifamilial aux étages ;

Considérant l'occupation successive des lieux par des établissements de l'Horeca, accessoires au logement ;

Considérant que l'occupation actuelle correspond à une activité d'équipement d'intérêt collectif ;

Réversibilité :

Considérant que l'occupation actuelle en cabinet médical n'a pas modifié la configuration initiale en façade sur l'espace public d'une vitrine avec porte d'accès attenante ; que les dimensions en largeur et hauteur de la baie n'ont pas été modifiées ; que cela constitue une situation réversible dans le futur vers un commerce ;

Considérant de même que l'aménagement intérieur des locaux se prête également à une future occupation commerciale ; que l'ensemble des cabinets dispose d'un éclairage naturel par des baies pour les locaux en façades avant et arrière, complété par des puits de lumière pour les espaces intérieurs ;

Considérant que le PRAS (B. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat) précise que la destination d'un local en cabinet médical est compatible avec les destinations admises en zones d'habitation à prédominance résidentielle en ce que ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m² ;

Considérant dès lors que l'équipement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble n'est pas contraire aux caractéristiques du cadre urbain environnant ; que le maintien d'activités de services permet de préserver la dynamique de la commune de Watermael-Boitsfort et participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la prescription générale 0,12.4° du PRAS prévoit la possibilité de supprimer la totalité ou une partie d'un logement pour y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant des mesures particulières de publicité ;

Considérant que ce projet de changement de destination n'est normalement pas soumis à l'avis du SIAMU, en ce que la demande ne modifie pas le compartimentage des espaces et fonctions délimités par des parois résistantes au feu ni les chemins d'évacuation (AGRBC du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente) ;

Considérant cependant que, vu l'absence de documents graphiques retraçant les différentes occupations successives de l'immeuble n'ayant apparemment jamais fait l'objet d'une analyse par ce service, il a paru nécessaire d'obtenir un avis concernant la sécurité de l'ensemble de l'immeuble ;

2. L'extension réalisée sans autorisation à l'arrière du bien :

Considérant la construction sans autorisation d'une annexe d'un niveau à l'arrière du bien ;

Considérant sa forme trapézoïdale correspondant au terrain et ses dimensions de 5,56 à 2,96 m en largeur et de 10,37 m en longueur ; que sa hauteur est de 3,07 m ;

Considérant sa superficie d'environ 45 m² ; que sa toiture plate non accessible est pourvue de quatre puits de lumière éclairant les locaux ;

Considérant que, de par ses dimensions en profondeur et en hauteur, elle se positionne en retrait par rapport aux deux biens voisins et est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que les travaux de la construction de cette annexe ont été effectués au plus tard en 1996, tel que le prouve la photo aérienne fournie par le demandeur ;

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

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

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

Considérant que ces actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ; que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/09/2025 portant les références T.1988.1874/3, est favorable sous conditions ;

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

• Le matériau et la teinte de l'ensemble des menuiseries de la façade à rue :

Considérant l'absence de documents officiels établissant une situation de droit du bien ; que seules des photographies des années 1965, 1990, 1998 permettent de visualiser l'évolution de la façade à rue de l'immeuble avant 2000 (source : l'Histoire des quartiers, de la gare de Watermael aux abords d'Ixelles, volume II, l'avenue de Visé et les rues périphériques, éditions HISCIWAB 2020) ;

Considérant que, sur une photographie de 1990, la vitrine et la porte de la devanture du café « les sports », occupant alors les lieux, apparaissent en bois de ton foncé ; que les menuiseries du logement, des châssis à division bipartite, avec impostes pour les portes-fenêtres du premier étage, sont en bois de ton blanc et la porte d'entrée en bois de ton foncé ;

Considérant que les divisions des châssis au deuxième étage ont été modifiées, de deux ouvrants à un seul ouvrant, après 1998 ;

Considérant qu'en 2004, peu après l'ouverture du centre médical Altervia, la demanderesse a remplacé l'ensemble des châssis du logement et la devanture du centre en PVC de ton blanc, comme le prouve la photographie du vitrage desdits châssis jointe au dossier ;

Considérant que la porte d'entrée du logement a été conservée en bois de ton foncé ;

Considérant que sur une photographie de 2009, la vitrine apparaît formée de deux éléments fixes avec imposte et d'une porte, en PVC de ton blanc ; qu'elle est légèrement modifiée (photographie de 2017) avec trois éléments, deux vitrines et une porte de même largeur avec impostes, toujours en PVC de ton blanc ; que cette situation correspond à l'état actuel de cette devanture ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois, tel que le prouvent les différentes photos des années 1965 et 1990 ;

Considérant de même que la corniche était à l'origine en bois avec modillons ;

Considérant qu'au vu de l'esthétique architecturale du bien et de sa situation en ZICHEE, il convient de prévoir les châssis soit en bois, soit en PVC structuré mouluré, sans rejet d'eau visibles respectant les qualités architecturales et la modénature de la façade avant du bien ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de remettre la corniche dans son pristin état et de choisir un bois d'une teinte s'harmonisant avec les tons de brique de la façade à rue ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 des menuiseries en bois ou en PVC structuré, sans rejet d'eau visible et mouluré aux étages en façade à rue du bien respectant les qualités architecturales d'origine du bien (suivi des moulures des baies, ...) ;
- Prévoir pour la vitrine et la porte d'accès au cabinet médical, des menuiseries en bois respectant les qualités architecturales d'origine du bien ;
- Remettre la corniche dans son pristin état et choisir un bois d'une teinte s'harmonisant avec les tons de brique de la façade à rue ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer le remplacement de l'ensemble de ces châssis et de la corniche dans l'année qui suit la délivrance du permis d'urbanisme et les terminer au plus tard un an après leur commencement ;
- Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) du 05/09/2025 portant les références T.1988.1874/3 ;

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

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

11. Rue des Sangliers, 9

Objet de la demande :

créer deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture, remplacer la cheminée, construire une extension côté jardin et isoler la façade arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour disposer d'un délai de réflexion supplémentaire suite aux remarques émises en séance.

12. Rue de l'Abreuvoir, 14

Objet de la demande :

étendre et transformer l'immeuble : construire une annexe surmontée d'une terrasse, construire deux lucarnes, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis

Motif de la CC :

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

Application de l'art. 6 du COBAT (Le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation)

Avis de la Commission :

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

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Direction 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne un petit immeuble de 2 logements construit en 1955-56 présentant 3 façades, de gabarit Rez-surélevé sur garage+1+Toiture à 3 versants ;

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer l'immeuble comprenant 2 duplex ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Construire une annexe au rez-de-chaussée de 3m de profondeur sur toute la largeur de la construction et toute la hauteur du rez-de-chaussée (5m) ;
- Aménager une terrasse de 13m² en toiture de l'annexe distante de l'axe mitoyen de 1m90 ;
- Réorganiser le sas d'entrée commun aux logements et l'entrée du duplex inférieur afin de limiter l'accès à la cage d'escalier aux seuls occupants du duplex supérieur ;
- Construire une lucarne dans chaque versant (avant et arrière) de la toiture ;
- Placer une isolation extérieure de 17cm sur toutes les façades recouvertes de briquettes de parement de teinte similaire à l'existant ;
- Remplacer les menuiseries existantes en bois brun par des menuiseries en aluminium laqué noir,

Considérant qu'il s'agit d'une construction jumelée avec la maison voisine qui présente le même gabarit et une composition de façade similaire ;

Considérant toutefois que les plans intérieurs des deux immeubles diffèrent fortement de même que le niveau des planchers et du jardin ;

Considérant en effet que l'immeuble voisin n°12 présente un appartement par niveau, que le jardin est partiellement à niveau avec l'appartement du rez-de-chaussée surélevé, soit 2m plus haut que le niveau du jardin du n°14 ;

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) soumis au propriétaire voisin de l'immeuble contigu n°12 pour prise de connaissance ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité à la demande du collège des bourgmestre et échevins en application de l'art. 6 du COBAT afin d'évaluer l'impact du projet sur le voisinage et l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que 7 lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'atteinte au cadre de vie générée par l'ensemble du projet (annexe, terrasse et lucarne), qu'il s'agisse du cadre végétal, visuel ou sonore ;
- La perte d'intimité en raison de la position surplombante de la terrasse projetée ;
- L'atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot en raison des nuisances sonores que risque d'engendrer l'usage de cette terrasse ;
- La profondeur de construction projetée supérieure à la moyenne des constructions de l'îlot ;
- La perte de luminosité et d'ensoleillement de la terrasse et des locaux d'habitation du rez-de-chaussée de l'immeuble contigu n°12 ;
- La demande de réalisation d'une étude de l'impact du projet sur l'ensoleillement du voisinage ;
- L'impact volumétrique de l'annexe et la réduction du champ visuel sur le paysage de l'intérieur de l'îlot depuis le rez-de-chaussée et le jardin de l'immeuble contigu ;
- L'inquiétude relative à l'empiètement des fondations sur le terrain voisin et la stabilisation des terres et terrasse voisines en cas de travaux ;
- L'inquiétude relative aux conséquences du projet sur l'aération de la salle de bain située au sous-sol du n°12 ;

- La demande de respect et la remise en état du décor végétal du jardin au niveau de la mitoyenneté avec le n°12 ;
- La demande de maintien et de préservation de la végétation existante en particulier de l'érable situé en mitoyenneté avec le n°16 ;

Considérant qu'en séance du 23/09/2025, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de compléments d'informations relatifs aux aménagements des abords et à l'impact du projet sur l'ensoleillement du bien contigu ;

Vu l'étude d'ensoleillement, les précisions relatives aux aménagements des abords, la proposition alternative et la note explicative complémentaire envoyée par mail pour éclairer la commission ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de la rénovation complète de l'immeuble ayant pour objectif l'amélioration de l'habitabilité, du confort et de la performance énergétique des logements ;

Considérant que le séjour du duplex du bas est situé à l'arrière des garages et présente un aménagement en mezzanine donnant accès à l'étage des chambres situées au-dessus des garages par l'intérieur du logement ;

Considérant que la pièce de séjour présente donc une hauteur sous plafond importante de 5m et que l'extension projetée s'aligne sur cette hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de faire remarquer que le plancher du séjour se situe 2m plus bas que le niveau de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble contigu n°12, et que le niveau atteint par l'annexe ne dépasse pas la hauteur généralement admise pour les extensions au rez-de-chaussée ayant pour but l'amélioration de l'habitabilité d'un logement ;

Considérant que la demande est conforme au RRU en matière d'implantation et de volume en ce que l'immeuble est une construction d'about ;

Considérant également que la terrasse projetée en toiture de l'annexe est conforme au code civil en matière de vues en ce qu'elle ne présente pas de vue droite à moins de 1m90 des axes mitoyens ;

Considérant que la profondeur de bâtisse atteinte est supérieure aux profondeurs des immeubles avoisinants et que l'immeuble est situé plus en hauteur par rapport aux maisons de la rue de l'Abreuvoir ;

Considérant néanmoins que l'extension projetée permet d'améliorer la distribution des accès aux deux logements au sein de l'immeuble et le fonctionnement des entrées à chaque logement, en reportant la cuisine du rez-de-chaussée dans l'espace de séjour ;

Considérant que la superficie du séjour projeté n'est pas excessive et est proportionné au nombre de chambres du logement ;

Considérant qu'il est apparu à l'analyse approfondie que le plan d'implantation est peu précis en ce qui concerne les abords de l'extension et en particulier la localisation et les dimensions de l'érable existant (circonférence du tronc et diamètre de la couronne) et les terrassements nécessaires au déplacement de la terrasse de jardin ;

Considérant qu'une visite du jardin par un agent de l'urbanisme a permis de constater que le pied de l'érable est situé en hauteur par rapport au chemin d'accès et à la terrasse actuelle, lesquels étant délimités par un muret de soutènement ;

Considérant que cette situation ne sera pas modifiée et que le développement racinaire de cet arbre n'est pas menacé par la construction ;

Considérant que l'examen de l'étude comparative des ombres portées, entre le projet initial et l'alternative proposée à la suite des réactions recueillies par l'enquête publique, ne permet pas de conclure à une réduction significative de celles-ci sur la façade arrière et le jardin de l'immeuble contigu ;

Considérant par ailleurs que les conséquences du projet sur l'ensoleillement de la propriété voisine restent limitées et qu'il en résulte que les nuisances subies par la propriété voisine n'excéderont pas les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que les lucarnes projetées en toiture permettent d'augmenter la superficie habitable des locaux situés dans les combles, d'y aménager 2 chambres et une salle de bain plus confortables et de libérer l'espace du niveau inférieur pour agrandir le séjour ;

Considérant que les élévations présentent des lucarnes dont la largeur excède les arrêtes de toiture qu'il y aurait lieu d'intégrer celles-ci au sein des versants, en réduisant leur largeur ou leur hauteur, et de faire concorder les élévations avec la vue en plan ;

Considérant que la terrasse projetée en toiture de l'annexe apporte un espace extérieur au duplex supérieur recommandé par la région qui contribue à l'amélioration de la qualité du logement ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de limiter sa profondeur afin de limiter les vues plongeantes et intrusives sur la terrasse du duplex inférieur et vers les biens voisins, en respectant un recul de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe ;

Considérant qu'il y a lieu de recouvrir les parties inaccessibles de la toiture plate par une finition végétale afin de participer aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter l'impact visuel de la construction sur le cadre végétal depuis le bien contigu par la réalisation d'une finition soignée de la face extérieure du mur mitoyen permettant le cas échéant, en accord avec le propriétaire voisin, la végétalisation du mur mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir la stabilité des terres et la restitution du décor végétal du jardin voisin ;

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

Considérant toutefois que le duplex du bas n'aura plus d'accès aux caves de l'immeuble et ne dispose pas de local de rangement en dehors du garage, ce qui déroge aux prescriptions de l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant néanmoins que les dimensions de ce dernier sont suffisantes pour permettre du rangement ;

Considérant que chaque appartement présente un local technique comprenant la chaudière et le système de ventilation VMC ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort des logements ;

Considérant qu'il y a lieu en cas de travaux de rénovation importants d'améliorer la performance acoustique des logements et de mettre en œuvre une isolation acoustique intérieure contre le mur mitoyen et sur le plancher séparant les 2 logements ;

Considérant que le projet a peu d'impact sur l'imperméabilisation de la parcelle en ce que l'annexe prend place sur la terrasse existante et que la nouvelle terrasse sera une terrasse sur plot permettant la percolation des eaux de ruissellement dans le terrain ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie et d'infiltration dans le terrain afin de participer au mieux à la retenue des eaux de ruissellement en cas de fortes pluies ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS en raison d'actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'aspect extérieur de la construction n'est pas sensiblement modifié ; que les menuiseries en aluminium laqué et la finition extérieure en zinc des lucarnes conviennent au type de composition architecturale de la façade avant ;

Considérant que l'avis du SIAMU, sollicité par mail en date du 27/08/25 est actuellement encore manquant ;

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 réserves de :

- Lever les discordances entre les élévations et les plans en ce qui concerne la largeur des lucarnes ;
- Respecter un retrait de 1m par rapport au nu extérieur **de la façade arrière** de l'annexe projetée pour **la terrasse sollicitée en toiture de l'annexe** ;
- **Réaliser une finition végétale sur les parties inaccessibles de la toiture plate de l'annexe** ;
- Préciser l'aménagement des abords : terrasse de jardin, murets de soutènement des terres, marches d'escalier, couronne et localisation de l'érable existant à proximité de l'extension projetée...
- Prendre toutes les précautions nécessaires à la préservation de cet arbre durant le chantier ;
- Placer un dispositif de récupération des eaux de pluies et d'infiltration vers le jardin ;
- Maintenir et renouveler, le cas échéant dans l'avenir, le cadre de verdure formant écrans entre les propriétés ;
- Réaliser une finition soignée du mur mitoyen ;
- Préserver les plantations existantes dans le jardin du n°12 et convenir avec le propriétaire voisin des travaux de restitution du décor végétal comme la végétalisation de la face extérieure du mitoyen ;
- Veiller à ne pas obstruer le conduit de ventilation du sous-sol voisin ;
- Placer une isolation acoustique sur le mur mitoyen et pour répondre aux normes acoustiques relatives à la limitation de la propagation des bruits ;
- En application de l'article 192 du CoBAT mettre en œuvre les finitions soignées et végétales du mur mitoyen et des parties inaccessibles de la toiture plate dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du RRU art.3 §1. du Titre II, en ce qui concerne l'absence de local de rangement pour le duplex inférieur, est accordé pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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