

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:**

12/05/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET, Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Alexa GUFFENS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue du Ministre, 6

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades construite en 1955, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée surélevé + un étage et combles aménagés sous toiture à double versant ;

Considérant que le pignon en limite de propriété de cette habitation donne sur la parcelle voisine appartenant à la commune de Watermael-Boitsfort et entièrement occupée par les potagers communaux ;

Considérant qu'il s'agit de transformer cette maison unifamiliale avec :

- Un réaménagement intérieur ;
- La construction d'une extension arrière ;
- La rénovation et la création de lucarnes ;
- L'isolation complète de l'enveloppe ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;
- La gestion des eaux pluviales ;

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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ; que ces réclamations portent principalement sur :

- L'imperméabilisation excessive des sols de la commune, que la présente demande accentue par la construction d'une extension pour une maison unifamiliale comportant déjà une superficie de plancher de plus de 150 m² ;

- Un réaménagement de la zone de recul ne favorisant pas suffisamment l'infiltration des eaux de pluie ; la proposition de remplacer la glycine qui y est prévue par une plante indigène ;
- Un questionnement sur l'autorisation d'un dépassement de l'isolation du pignon sur la parcelle voisine et la pertinence d'une fresque à cet endroit ;

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

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

- De hauteur (article 6§1 toiture – hauteur) en ce que l'isolation par l'extérieur de la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°4 de la rue du Ministre) et que la construction de l'annexe à l'arrière du bien dépasse également en hauteur ce même profil ;
- De toiture (article 6§2 toiture – lucarnes), en ce que la largeur des deux lucarnes proposées dépasse les 2/3 de la largeur de leur façade respective ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel, en ce que les superficies nettes éclairantes du salon au rez-de-chaussée et de la chambre 1 à l'étage sont inférieures au 1/5^{ème} de leur superficie ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'un garage accessible depuis la rue, d'une chaufferie et d'un cave ;
- Au rez-de-chaussée, de l'accès au logement par un escalier extérieur droit, d'un hall avec toilette et circulation verticale, du salon, de la salle à manger et de la cuisine, et d'une petite cour en contrebas du jardin ;
- À l'étage, de deux chambres, de deux salles de bain et d'une toilette ;
- Dans les combles, de deux chambres supplémentaires et d'une salle de douche avec toilette ;

Le réaménagement intérieur :

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée permet d'obtenir des espaces de séjour traversants, entre le salon en façade à rue, la cuisine ouverte et la salle à manger prenant place dans l'extension réalisée à l'arrière du bien ;

Considérant que le premier étage est occupé par une chambre (19 m²), une salle de douche avec toilette et un bureau (10,30 m²) ; que dans ce dernier, un vide sur le niveau inférieur permet un abondant apport d'éclairage naturel ;

Considérant que les combles accueillent une très grande chambre (40,60 m²) éclairée par deux lucarnes, dont l'une est restaurée dans le versant avant et l'autre créée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que les superficies nettes éclairantes du salon au rez-de-chaussée et de la chambre du premier étage sont légèrement inférieures à la norme du 1/5^{ème} de la superficie du local habitable (article 10 éclairage naturel du titre II du RRU) ;

Considérant cependant que pour le salon comme pour la chambre, il s'agit de baies existantes, identiques et alignées ; que leur modification nuirait à l'esthétique de la façade à rue du bien ;

Considérant de plus que pour la chambre située en façade à rue, il s'agit d'un espace de nuit et non d'une pièce de séjour ;

Considérant dès lors que ces dérogations à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont minimales et acceptables ;

La construction d'une extension arrière :

Considérant que l'extension projetée d'un niveau se développe sur toute la largeur de la façade arrière du bien, sur l'emplacement de la cour existante ; que sa profondeur de 4,80 m s'aligne en profondeur sur l'annexe du n°4 de la rue du Ministre ;

Considérant cependant que sa hauteur de 3,85 m dépasse celle du profil mitoyen de ce n°4, la construction voisine la plus profonde, dérogeant ainsi à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins signé « bon pour accord » (annexe II) ;

Considérant que sa façade est constituée de cinq baies toute hauteur en bois de ton naturel ; que les baies de l'étage ont été modifiées selon les mêmes caractéristiques ;

Considérant que cette extension permet la création d'un espace de vie supplémentaire de 26,80 m² bénéficiant d'un apport de lumière naturelle abondant et prolongée sur le jardin par une terrasse de 20,40 m² dont le matériau et la teinte ne sont pas précisés ; qu'il convient d'ajouter ces informations aux documents graphiques de la demande ;

Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien en permettant de redistribuer ses espaces de vie en contact direct avec le jardin ;

Considérant que le projet respecte l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) en ce que la profondeur hors-sol de l'immeuble est inférieure aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que la toiture végétalisée de cette extension permet de compenser un accroissement de la minéralisation du terrain et participe à la rétention des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant également que les habitations voisines sont également dotées d'annexes arrière ;

Considérant dès lors que cette extension constitue une extension normale de l'habitation ; que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que le mur de l'annexe sera composé d'un demi-mur ;

La rénovation et création de lucarnes :

Considérant l'existence d'une lucarne située dans le versant avant de la toiture, dans le plan de la façade ;

Considérant que sa rénovation consiste en une isolation avec 25 cm de laine de bois et redéfinition de l'enveloppe ;

Considérant qu'elle est réalisée (joints et faces) en aluminium laqué de teinte beige, avec des châssis en bois de ton naturel ; que son encadrement en aluminium est travaillé en « sifflet » ;

Considérant qu'une lucarne de mêmes dimensions est créée dans le versant arrière de la toiture ; qu'elle est réalisée avec le même encadrement en sifflet, les mêmes matériaux, châssis en bois de ton naturel et habillage en aluminium de ton vert ;

Considérant que leurs toitures sont en EPDM de ton noir ;

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

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM blanc ou gravier de lestage) au niveau de la toiture de ces lucarnes ;

Considérant que la largeur de ces deux lucarnes (4,32 m) dépasse les 2/3 (4,03 m) de la largeur de leurs façades respectives ;

Considérant que cette largeur est dictée par la volonté de conserver la lucarne existant dans le versant avant et de créer la lucarne dans le versant arrière sur le même modèle ; que leurs proportions et leurs positions sont cohérentes avec la volumétrie générale de l'immeuble ;

Considérant que cette différence de 29 cm est minime et que la dérogation à l'article 6 (toiture lucarnes) est dès lors acceptable ;

Considérant cependant que la lucarne en toiture avant se distingue par son encadrement en sifflet des lucarnes d'apparence plus classique présentes dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant que la lucarne actuelle présente les mêmes caractéristiques volumétriques que les lucarnes voisines, avec un couronnement marqué, des joues et faces en bois de ton blanc ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception de cette lucarne en s'inspirant de la lucarne existante, volumétrie et matériaux, pour une intégration plus discrète et proportionnée à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;

L'isolation complète de l'enveloppe de l'habitation :

Considérant que cette isolation associe :

- L'isolation des plafonds du sous-sol ;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois de teinte naturelle avec double vitrage ;
- L'isolation de la façade à rue par l'intérieur ;
- L'isolation extérieure de la façade arrière avec un isolant recouvert de carreaux de faïence émaillée de ton vert et bardage en bois naturel, pour une épaisseur totale de 21 cm d'épaisseur ;
- L'isolation extérieure du pignon avec un complexe isolant + enduit à la chaux de teinte naturelle d'une épaisseur totale de 20 cm d'épaisseur ;
- L'isolation extérieure de la toiture de l'habitation, avec une couverture en tuile de ton brun rouge identique à l'existant, impliquant une rehausse de 18 cm par rapport à la toiture du bien voisin ;
- L'isolation de la toiture plate de l'annexe, avec une toiture végétalisée ;

Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, 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 également que les toitures végétalisées présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent une régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant dès lors que la demande répond ainsi amplement 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 l'isolation par l'intérieur de la façade à rue permet de conserver le relief des encadrements et seuils en pierre bleue et la brique de parement rouge existants ;

Considérant que la couverture de l'habitation est réalisée en tuile de ton brun rouge identique à l'existant ;

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

Considérant la qualité des matériaux (tuile, bois naturel, faïence, enduit à la chaux) et des teintes mis en œuvre ;

Considérant de plus que le mur pignon sera agrémentée d'une fresque réalisée par l'artiste Aline Breucker, détournant la présence de câbles électrique pour représenter une silhouette de funambule ; que cette fresque permet d'éviter un pignon aveugle au profit d'un mur animé visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il accueillera des plantes grimpantes en partie basse et des nichoirs en partie haute ;

Considérant cependant que l'isolation du pignon induit un dépassement de la limite mitoyenne avec la parcelle voisine ; qu'il convient dès lors d'établir une convention de servitude d'empiètement avec la Régie Foncière, propriétaire de cette parcelle, conformément au Code civil ;

Considérant en outre que la rehausse de la toiture engendre un dépassement du profil mitoyen de la construction la plus haute et accentue le dépassement de plus de 3 m du profil de la parcelle voisine non construite (article 6, toiture hauteur, titre I du RRU) ;

Considérant cependant que ce dépassement de 18 cm est minime ; que cette isolation apporte un confort thermique non négligeable à cette habitation unifamiliale ;

Considérant dès lors que cette dérogation est minime et acceptable ;

Le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet planté en pleine terre, hormis les accès aux immeubles, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 11) ; qu'elles participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la zone de recul du bien est actuellement en mauvais état ;

Considérant que son réaménagement consiste en la suppression des murets et de l'escalier existants ; que la rampe d'accès au garage est conservée en l'état ;

Considérant qu'un nouvel escalier au pas plus confortable est créé, avec une main courante en ferronnerie de ton noir et un palier conséquent devant l'entrée de l'habitation ; que ces aménagements en pierre naturelle facilitent l'accès au logement ;

Considérant que sont prévus, le long de la rampe du garage, une bande de dalles gazon (0,50 m x 3,65 m), et un emplacement (0,50 m x 0,75 m) de pleine terre plantée accueillant une glycine amenée à rejoindre la façade ; qu'une bande végétalisée (0,50 m x 2,85 m) est aménagée contre l'axe mitoyen droit ;

Considérant que l'ensemble de ces aménagements porte le taux de végétalisation en pleine terre de la zone de recul à 1,80 m² ;

Considérant que la situation pourrait être améliorée en aménageant la zone prévue le long de la rampe du garage en réelle zone de pleine terre plantée, permettant de plus le marquage de la séparation entre rampe et escalier ;

Considérant que la glycine n'est pas une espèce indigène en Région Bruxelles – Capitale, mais qu'elle figure dans les espèces conseillées considérées comme adaptées à l'environnement local et non envahissantes par Bruxelles Environnement ; qu'elle constitue non seulement un ornement végétal de qualité pour cette façade visible depuis l'espace public mais attire également de nombreux insectes pollinisateurs ;

La gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet est complété par l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 5000 litres ; que cette capacité répond amplement à la dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale précisée par l'article 16 (collecte des eaux pluviales) du titre I du RRU et permet de réduire au maximum le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Préciser le matériau et la teinte de la terrasse prévue à l'arrière du bien sur les documents graphiques de la présente demande ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire avec un albedo élevé pour les toitures des deux lucarnes ;**
- **Revoir la conception de la lucarne en toiture avant en s'inspirant de sa configuration actuelle, volumétrie et matériaux ;**
- **Établir une convention de servitude d'empiètement entre les propriétaires des deux parcelles concernées par le dépassement de l'isolation de la limite mitoyenne ;**
- **Fournir un accord enregistré en ce qui concerne la composition du mur mitoyen de l'annexe ;**
- **Aménager la zone prévue le long de la rampe du garage en réelle zone de pleine terre plantée ;**
- **Concernant les nichoirs prévus en pignon, se référer aux sites suivants : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447>, <https://renature.brussels/fr>, (un accompagnement est possible en remplissant le formulaire suivant : <https://renature.brussels/fr/contact>) ;**
- **Concernant les plantations prévues privilégier les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;**

- **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 du mur mitoyen modifié 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 de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes du salon et de la chambre du premier étage sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 (toiture hauteur) du titre I du RRU en ce qui concerne la toiture de l'extension arrière est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 (toiture lucarnes) du titre I du RRU en ce qui concerne la largeur des deux lucarnes est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 (toiture hauteur) du titre I du RRU en ce qui concerne la rehausse de la toiture 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.

2. Avenue de Visé, 36

Objet de la demande :

transformer une maison de rapport

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne de gabarit rez-de-jardin + rez-de-chaussée surélevé + 2 + toiture à 4 versants, comprenant 3 logements en situation de droit ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble construit à la fin du 19^{ème} siècle ou au tout début des années 1900, qui a été rehaussé en 1909 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme (réf. PU/32038-24) en ce qui concerne la transformation et la rénovation de l'immeuble à 3 appartements ;

Considérant que le permis d'urbanisme (réf. PU/32038-24) visait plus précisément à :

- Démolir la remise longeant le mur mitoyen avec le n°34 et la remise existante en fond de parcelle pour lesquelles il n'y a pas traces d'autorisation ;
- Supprimer l'escalier longeant le mur mitoyen avec le n°38 menant du bel étage vers le jardin
- Supprimer le WC suspendu de l'entresol entre le 1er et le 2ème étage ;
- Supprimer les murs latéraux du niveau inférieur de l'annexe centrale pour étendre le rez-de-jardin (-1) sur toute la largeur de la parcelle, ouvrir une large baie de fenêtre, et réaliser 2 chambres pour le duplex projeté, entraînant une rehausse du mur mitoyen avec le n°38 de 0,6 à 1m sur 2m de profondeur ;
- Ouvrir une large baie entre le corps principal et le niveau supérieur de l'annexe et supprimer une partie du mur latéral afin d'agrandir le séjour du duplex projeté, entraînant une seconde rehausse du mur mitoyen n°38 de 2m de haut sur 1m de profondeur ;
- Construire un escalier extérieur central entre séjour du duplex et le jardin ;
- Aménager des sanitaires et des locaux communs de service (chaufferie et local poubelle) dans le local central du -1 ;
- Aménager un local de rangement pour 4 vélos et buanderie commune dans le local situé à l'avant au niveau -1 ;
- Réaliser deux logements indépendants aux 1er et 2ème étage en installant un WC privatif dans chaque entrée, une salle de douche et un coin cuisine ;

- Remplacer les châssis existants de la façade avant, en bois naturel et peint en blanc (simple vitrage), par des châssis en PVC structurés de teinte anthracite (double vitrage avec restitution d'impostes) ;
- Peindre le cimentage de façade en gris clair à l'exception des encadrements de fenêtre qui seront peints en blanc ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur, et la toiture par l'intérieur ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a été octroyé le 23/06/2025 ;

Considérant que les modifications portent sur :

- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- La transformation du châssis central situé à l'arrière du 1^{er} étage en une baie vitrée donnant accès à la terrasse projetée ;
- Le maintien du WC suspendu annexé à la cage d'escalier, entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ainsi que la réalisation d'un volume identique situé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- La réalisation d'un escalier au grenier dans la chambre du 3^{ème} appartement, en remplacement de la trappe initialement prévue au niveau de la cage d'escalier ;
- Le réaménagement de la cuisine et de la salle de douche du 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- Le réaménagement des locaux techniques prévus au rez-de-jardin ;
- Le maintien à l'identique des encadrements des châssis et de la porte en façade à rue ;

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis du SIAMU ; que cet avis n'a pas encore été reçu à ce jour ;

Le maintien des encadrements d'origine en façade à rue :

Considérant que les encadrements d'origine des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue seront maintenus ;

Considérant que le maintien de ces encadrements permet de préserver l'aspect architectural d'origine du bien ;

Le réaménagement du rez-de-jardin (appartement 1 + locaux techniques) :

Considérant que la demande porte sur le réaménagement de certains espaces intérieurs ;

Considérant que les locaux techniques situés à l'avant du rez-de-jardin seront réaménagés, en ce que l'emplacement des vélos sera déplacé laissant place à un espace poussettes ; la configuration de la cave affectée au deuxième appartement sera modifiée ; et l'accès à la chaufferie se fera désormais directement depuis le local vélos ;

Considérant que l'emplacement et l'accès aux compteurs restent inchangés ;

Considérant que la salle de douche prévue derrière ces locaux techniques, sera agrandie au détriment d'un local poubelles, prévu initialement ;

Considérant cependant que le nouvel aménagement des locaux techniques ne prévoit plus de local poubelles ;

Considérant que la suppression de ce local améliore l'espace sanitaire de l'appartement 1 ;

Considérant par ailleurs que le sol des chambres 1 et 2, situées en contrebas à l'arrière du rez-de-jardin, sera rehaussé afin de s'aligner avec celui du couloir ;

Considérant que cette rehausse ne porte pas atteinte aux normes d'habitabilité en matière de hauteur sous-plafond ;

Considérant que ce rehaussement permet d'assurer un accès aisé et confortable aux deux chambres depuis le couloir, ainsi qu'à la terrasse du jardin ;

Considérant que la demande prévoit la suppression du petit lanterneau initialement projeté sur la toiture végétalisée au-dessus de la chambre 2 ; que, dès lors, le nouvel aménagement de cette chambre déroge aux dispositions de l'article 10, titre II, du RRU en matière d'éclairage naturel, la superficie nette éclairante ;

Considérant en outre qu'il convient de lever la discordance relevée entre le plan du rez-de-jardin (S.N.E = 3,20 m²) et la façade arrière (S.N.E = 2 m²) concernant la superficie nette éclairante de la baie vitrée de la chambre 2 ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU n'est pas acceptable et qu'il conviendrait d'élargir la baie vitrée afin de se conformer à la norme ;

Le réaménagement du rez-de-chaussée (appart 1) :

Considérant que les réaménagements prévus au rez-de-chaussée portent sur l'agrandissement du WC et la création d'un espace poussettes en lieu et place d'un placard ;

Considérant que ces travaux ne portent pas atteinte au confort ni à l'habitabilité des pièces de vie principales de l'appartement 1 ;

Considérant en outre que les modifications projetées s'inscrivent dans une logique d'amélioration fonctionnelle des espaces ;

Le maintien du volume annexé à la cage d'escalier et la réalisation d'une extension similaire à l'étage inférieur (apparts 2 et 3) :

Considérant que la configuration de la salle de douche et de la cuisine des appartements 2 et 3 sera légèrement modifiée afin d'en améliorer la fonctionnalité et l'usage ;

Considérant que le volume annexé à la cage d'escalier, situé au niveau du palier intermédiaire entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, sera maintenu et aménagé en WC ;

Considérant que la buanderie destinée à l'appartement 3 sera aménagée au niveau du palier d'arrivée du deuxième étage ;

Considérant que l'accès à l'appartement 3 sera désormais aménagé au niveau du 1^{er} étage, et ce afin de réserver le WC et la buanderie 03 à l'usage exclusif de cet appartement ;

Considérant en outre que le projet modificatif prévoit la réalisation, au niveau du palier intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, d'une annexe identique à celle maintenue à l'étage supérieur, laquelle sera aménagée en buanderie/chaufferie destinée à l'appartement 2 ;

Considérant que l'ensemble du volume annexé à la cage d'escalier fera l'objet d'une isolation par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière de cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien voisin situé au n°34 (annexe II) ;

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

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

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

Considérant que les façades de cette annexe seront recouvertes d'un enduit sur isolant de teinte grège, identique à celle initialement prévue pour l'ensemble de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'extension projetée à l'arrière de la cage d'escalier s'intègre de manière discrète et harmonieuse à la composition de la façade arrière de l'immeuble, sans porter atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que les dérogations aux dispositions des articles 4 et 6 du RRU restent minimales et sont dès lors acceptables ;

L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée (appartement 2) :

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement, sur la toiture plate du rez-de-chaussée, d'une terrasse d'une profondeur de 3,43 m, attenante à la chambre de l'appartement 2 ;

Considérant que cet aménagement nécessite la transformation de la baie centrale existante afin d'y créer une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse projetée ;

Considérant que ladite terrasse atteint une superficie de 8,40 m² ; que celle-ci sera dotée d'un garde-corps métallique de ton gris anthracite, d'une hauteur de 1,10 m ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que son garde-corps dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux constructions contiguës ;

Considérant que la surface restante du toit plat de l'annexe sera végétalisée conformément aux dispositions du permis d'urbanisme initial ;

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

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

Considérant que la terrasse projetée respecte les dispositions du code civil en matière de vue directes en ce que les retraits latéraux prévus sont de 2,04 m et de 2,01 m ; que celle-ci sera aménagée en recul de 1,03 m par rapport à la façade arrière de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la chambre prévue à l'arrière constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant toutefois qu'au vu de l'emplacement de cette terrasse prévu sur le toit le plus haut de l'intérieur d'îlot, cette dernière telle que présentée constitue un précédent préjudiciable pouvant engendrer des nuisances acoustiques et des vues plongeantes et intrusives sur les biens voisins ;

Considérant, par conséquent, que l'aménagement d'une terrasse de dimensions plus réduites ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur de ladite terrasse en prévoyant un recul de 2 m par rapport à la façade arrière de l'annexe ;

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

La réalisation d'un escalier menant au grenier (appart 3) :

Considérant par ailleurs que la trappe d'accès au grenier initialement prévue au niveau de la cage d'escalier sera supprimée et qu'un escalier sera réalisé dans la chambre du troisième appartement ;

Considérant que cette nouvelle implantation permet un accès direct au grenier depuis une pièce habitable de l'appartement 3 ;

Considérant que les conditions d'octroi du permis d'urbanisme initial (réf. PU-32038-24), non visées par la présente demande de modifications restent d'application ;

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

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 :

- **Elargir la baie vitrée de la chambre 2 de l'appartement 1 en vue de se conformer aux dispositions de l'art.10 du Titre II du RRU ;**
- **Lever la discordance relevée entre le plan du rez-de-jardin et la façade arrière en ce qui concerne la surface nette éclairante de la baie de la chambre 2 de l'appartement 1 ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse projetée sur le toit plat de l'annexe en prévoyant un recul de 2 m par rapport à la façade arrière de l'annexe ;**

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 aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des constructions (art 4 et 6 du Titre I) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre 2 de l'appartement 1 (art 10 du Titre II) est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

3. Rue Gratès, 32

Objet de la demande :

réaménager une maison unifamiliale (modification du permis n° PU/31577-22)

Motif de la CC :

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

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

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

Cadre réglementaire

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

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

Description du bien

Considérant que la demande porte sur un ensemble composé :

- D'une maison unifamiliale de gabarit « rez + 2 + toiture à la Mansart », datant de 1902 ;
- D'une dent creuse partiellement occupée par un garage attenant à la maison ;

Antécédents

Vu le permis d'urbanisme référencé « PU/31577-22 », délivré en date du 03/07/2023, visant à agrandir la maison unifamiliale, à démolir le garage et à construire un nouvel immeuble comportant une extension de la maison existante et un nouvel appartement ;

Considérant que la mise en œuvre de ce permis, entamée en 2024, a révélé plusieurs contraintes techniques et économiques ayant conduit les maîtres d'ouvrage à recentrer le projet sur la rénovation de la maison existante ;

Considérant que le nouvel immeuble projeté dans la dent creuse n'a donc pas été réalisé ;

Considérant que plusieurs modifications d'ordre secondaire ont été effectuées en ce qui concerne la rénovation du bâtiment existant : modification de baies non visibles depuis la rue, maintien d'un bow-window existant, réorganisation de l'aménagement intérieur, isolation des façades arrière et latérale, ...

Objet de la demande

Considérant que la présente demande vise à régulariser :

- La non-construction du nouvel immeuble dans la dent creuse ;
- La construction d'un mur séparant la zone de recul du jardin ;
- L'isolation, la modification de baies et de l'aménagement intérieur de l'habitation existante ;

Actes d'instruction

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Analyse de la demande

Concernant la non-construction du nouvel immeuble dans la dent creuse

Considérant que le garage existant sera maintenu dans ses dimensions actuelles ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée par une porte à deux vantaux en bois de teinte gris foncé s'intégrant sobrement et discrètement au cadre bâti ;

Considérant que le bien a récemment fait l'objet de plusieurs tentatives de cambriolage côté jardin ;

Considérant qu'un mur a été construit entre la zone de recul et le jardin sur conseil des services de police ;

Considérant que ce mur est aligné sur la façade voisine de gauche et présente les mêmes finitions que le garage (cimentage beige clair, porte de teinte gris foncé) ; qu'il s'intègre ainsi discrètement au cadre bâti ;

Considérant que le muret et la grille existants au niveau de l'alignement seront restaurés ;

Considérant qu'en séance, la demanderesse a déclaré que la partie non carrossable de la zone de recul a été végétalisée ;

Concernant la modification de l'habitation existante

Isolation

Considérant que certaines portions des façades arrière et latérale, initialement destinées à être accolées à la nouvelle construction, ont été isolées par l'extérieur et recouvertes d'un enduit ;

Considérant que cette intervention permet d'assurer la continuité de l'enveloppe thermique du bâtiment et d'améliorer la performance énergétique du bien ;

Baies

Considérant que le dessin des façades a été réévalué afin de privilégier le maintien des proportions existantes ;

Considérant que le bow-window latéral du rez-de-chaussée sera maintenu ;

Considérant que la lucarne implantée dans le versant arrière devait initialement permettre l'accès à une terrasse liée à l'extension non construite ; que l'allège de son ouverture a été relevée afin de créer une fenêtre "traditionnelle" de chambre ;

Aménagement intérieur

Considérant que la non-construction du nouveau bâtiment a nécessité une révision globale de l'organisation intérieure ;

Considérant que la distribution des pièces ainsi que la répartition des locaux "humides" et "secs" a été adaptée afin d'optimiser le fonctionnement du logement ;

Considérant que le projet modifié améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement par rapport à la situation avant travaux ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation en matière d'éclairage naturel (article 10 du titre 2 du RRU) en ce qui concerne le salon avant du bel-étage ; qu'il s'agit toutefois d'une situation existante de droit ;

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

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

AVIS FAVORABLE

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

4. Avenue des Ortolans, 57

Objet de la demande :

transformer et étendre une maison unifamiliale 3 façades

Motif de la CC :

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

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- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection de l'ensemble classé des cités-jardins "Le Logis" - "Floréal" (A.G. 15.02.2001) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades construite en 1951, de gabarit rez+1+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation de la façade latérale par l'extérieur (briques sur isolant d'une épaisseur de 18cm) ;
- L'isolation des façades avant et arrière par l'intérieur (isolant et plaques d'une épaisseur de 11cm) ;

- L'isolation de la toiture pas l'extérieur via la méthode Sarking impliquant une réhausse d'environ 26cm ;
- La démolition d'un auvent et la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- La construction d'une lucarne rampante à l'arrière et l'aménagement des combles ;
- Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte blanche ainsi que le remplacement de la porte d'entrée en bois de teinte blanche ;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie de 3000l en zone de recul ;

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'isolation extérieure de la toiture principale ainsi que la hauteur de la toiture de la nouvelle annexe dépassent les niveaux de l'habitation voisine située au n°55 ;

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 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

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

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation par application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Isolation :

Considérant que les façades actuelles présentent des briques naturelles classiques de teinte rouge-brun avec des encadrements de baies en pierre bleue datant de 1951 ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture et de la façade latérale par l'extérieur ainsi que des façades avant et arrière par l'intérieur ;

Considérant que la façade latérale se situe actuellement à 2.10m de la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un bardage en briquettes sur une isolation extérieure d'environ 18cm réduisant cette limite latérale à 1.92m ;

Considérant que les briquettes seront de même teinte et de dimensions similaires à celles existantes, avec un soubassement en briquettes grises et des encadrements de baies en pierre blanche ;

Considérant que les façades avant et arrière seront isolées par l'intérieur au moyen d'un complexe isolant + plaques d'environ 11cm ;

Considérant que la toiture principale sera isolée par l'extérieur via la méthode Sarking, impliquant une légère réhausse d'environ 26cm ;

Considérant que son aspect restera inchangé grâce au remplacement des tuiles à l'identique, à savoir des tuiles tempête de teinte rouge-orange ;

Considérant que la réhausse de la toiture déroge à l'art 6. du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la toiture voisine du n°55 ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

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

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 par conséquent que ces transformations améliorent les conditions de confort thermique et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Nouvelle annexe :

Considérant que permis d'urbanisme octroyé en janvier 2002 visait la construction d'une véranda, laquelle n'a pas jamais été réalisée ;

Considérant qu'un auvent composé d'une structure en bois et d'une couverture en polycarbonate a été réalisé à la place de la véranda et sera démolé ;

Considérant que l'annexe projetée a une profondeur de 2,55m et dépasse légèrement l'auvent existant sans toutefois dépasser l'annexe du voisin au n°55 ;

Considérant que le nouveau volume sera réalisé en briquettes avec une toiture en pente recouverte de tuiles tempête de ton rouge-orange identiques à celles de la toiture principale ;

Considérant que l'annexe crée un espace à fort éclairage naturel et donne une vue directe sur le jardin du bien ; qu'elle augmente la superficie habitable du bien d'environ 10 m² ;

Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien en permettant de redistribuer ses espaces de vie principale en contact direct avec le jardin ;

Considérant que le volume déroge à l'art 4 et 6. du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la toiture voisine du n°55 ;

Considérant cependant que cette réhausse est minime (environ 58cm) et que le volume s'intègre harmonieusement au bâtiment existant et au contexte bâti environnant ;

Considérant que l'extension projetée améliore les qualités résidentielles de la maison unifamiliale et respecte ses caractéristiques typologiques en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale des façades ;

Nouvelle lucarne et aménagement des combles :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles ainsi que la réalisation d'une lucarne rampante en toiture arrière ;

Considérant que la nouvelle lucarne permet d'améliorer l'aménagement sous combles et de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieure telle que prévu à l'art 11, chapitre 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'elle est conforme au titre I du RRU en ce que la largeur est inférieure aux deux tiers du développement de la façade (3.20m) et qu'elle ne dépasse pas de plus de 2m le plan de la toiture ;

Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire d'environ 15m² avec sanitaires, présentant une hauteur sous plafond entre 2.30m et 3.08m ainsi qu'une superficie nette éclairante de 2,37 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante est insuffisante et déroge à l'art 10. du Titre II du RRU en ce qu'elle doit être d'au moins 1/5^e de la superficie plancher pour les pièces habitables ;

Considérant qu'il serait aisé d'ajouter une fenêtre dans le versant avant de la toiture ;

Considérant de plus qu'elle se positionne avec un retrait de 80 cm par rapport au plan de la façade arrière, permettant la pose d'un châssis composé de trois ouvrants centraux et de deux parties fixes latérales, respectant la division des châssis d'origine ;

Considérant que les matériaux utilisés, à savoir des tuiles tempête de teinte rouge-orange pour la toiture rampante, des tuiles plates de même teinte pour les joues ainsi qu'un revêtement en bois composite pour la face avant, permettent une intégration discrète du nouvel élément de toiture ;

Considérant dès lors que cette lucarne constitue un élément secondaire dans la toiture du bien et s'intègrent de manière discrète et proportionnée à l'esthétique générale bâtiment et à son contexte bâti ;

Menuiseries :

Considérant que menuiseries existantes (châssis et porte d'entrée compris) sont en PVC blanc et ont été installées sans permis d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis seront réalisés en aluminium thermolaqué blanc et respecteront les dimensions, divisions, ainsi que les parties ouvrantes et dormantes des châssis existants, moyennant la suppression des faux petits bois ;

Considérant que l'utilisation de l'aluminium permet de bénéficier de montants plus fins, apportant davantage de lumière et de légèreté à l'ensemble ;

Considérant que les seuils des fenêtres des façades avant et latérale seront réalisés en pierre bleue et ceux de la façade arrière en tomettes vernissées de ton jaune ;

Considérant par ailleurs que ces nouvelles menuiseries présentent de meilleure performance en termes d'isolation thermique grâce à un double vitrage et à 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 du bâtiment ;

Considérant que la porte d'entrée sera réalisée en bois de teinte blanche avec une large partie vitrée centrale favorisant l'apport de lumière naturelle dans le logement ;

Considérant qu'elle se situe en façade latérale et demeure dès lors peu visible depuis l'espace public ;

Citerne d'EP :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3000l dans la zone de recul, avec récupération, pompe en cave et distribution vers le WC du rez-de-chaussée ainsi qu'un robinet extérieur en façade latérale ;

Considérant que ce dispositif participe à la rétention des eaux de pluie en amont du réseau d'égouttage ;

Considérant toutefois que le trop-plein sera renvoyé à l'égout compte tenu de la faible superficie du jardin et de sa pente vers les parcelles arrière ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales existantes en PVC gris clair en façade avant et zinc sur les façades latérale et arrière seront remplacées par les descentes en zinc prépatiné (Quartz-Zinc) ;

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

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

Considérant par conséquent que les modifications apportées à l'habitation ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que ces modifications améliorent les performances énergétiques du bâtiment et n'ont qu'un impact visuel limité depuis et vers l'ensemble classé des cités-jardins "Le Logis" - "Floréal" ; et que dès lors, l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité ;

Considérant que la demande veille à ne pas dénaturer l'architecture originale en façade avant étant donné l'aspect partiellement jumelé de la maison avec celle voisine au n°55 ; tout en répondant aux normes énergétiques actuelles ;

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 :

- **Ajouter une fenêtre dans le versant avant de la toiture afin de se conformer au RRU en termes d'éclairage naturel ;**
- **Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements avec les habitations voisines ;**
- **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 Titre I (art.4 et 6.) du RRU en ce qui concerne la réhausses de toiture principale ainsi que la hauteur de la toiture de la nouvelle annexe et du Titre II (art.10) du RRU en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes 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.

5. Avenue Théo Vanpé, 18

Objet de la demande :

rénover et étendre une maison

Motif de la CC :

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

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

Avis de la Commission :

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.
