

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:**

22/09/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

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

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :

vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue des Pêcheries, 41

Objet de la demande :

rénover et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 - 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-
Bruxelles Environnement :**

Cadre réglementaire

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 la situation de la demande en zone de logement, en zone d'annexe et en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « *Zone 10 - La Héronnière* » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/04/1993 ;

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

Description du bien et objet de la demande

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale semi-mitoyenne de gabarit « rez+2+toiture à versants » construite en 1904 ;

Considérant qu'elle fait partie d'un ensemble de 3 maisons mitoyennes (n°37, 39, 41) reprises à l'inventaire légal du patrimoine architectural bruxellois ; que cet ensemble construit par l'architecte *Albert Roosenboom* construit entre 1900 et 1910 présente un style éclectique à tendance Beaux-Arts ;

Considérant que la demande vise principalement à :

- Construire une lucarne dans chacun des deux versants ;
- Construire une extension de 3 niveaux (rez+2) en façade arrière ;
- Réaménager l'ensemble des espaces intérieurs ;
- Isoler l'habitation par l'extérieur ;

Actes d'instruction

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

Considérant que le dossier doit être soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la construction) titre I du RRU ;
 - Dérogation à l'article 2.1.2 (gabarit en zone d'annexe) et 3.1.2 (toiture des annexes) du PPAS ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La non-conformité du projet avec les prescriptions du PPAS en ce qui concerne la hauteur de l'extension arrière ;
- L'impact de cette extension sur la luminosité et les vues dont bénéficie le bien voisin de droite (n°39) ;
- La création de vues intrusives sur les jardins voisins ;
- La nécessité d'assurer la cohérence du projet avec les caractéristiques architecturales du bien, repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

Analyse de la demande

Concernant la construction d'une lucarne dans chacun des deux versants

Considérant que les lucarnes projetées présentent des dimensions conformes aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'elles sont implantées à plus de 60 cm des limites mitoyennes et sont ainsi conformes aux prescriptions du PPAS (4.1.4) ;

Considérant que la lucarne arrière sera peu/pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est implantée en retrait par rapport à l'extension projetée ce qui limite les potentielles vues intrusives sur les jardins voisins ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant avant est implantée dans le plan de la façade avant ; que les maisons voisines de gauche (n°39 et 37) disposent également de petites lucarnes implantées dans le plan de la façade avant ;

Considérant qu'une implantation plus en retrait impliquerait une hauteur d'allège excessive vu la différence de hauteur entre le versant de toiture et le plancher des combles ; que l'implantation projetée est donc justifiée et acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée présente un bardage en zinc de teinte grise (face avant et joues) et un aspect monolithique ce qui lui confère un style contemporain en rupture avec le style éclectique du bien ;

Considérant qu'il convient de respecter la typologie du bien repris à l'inventaire en prévoyant une lucarne avant s'intégrant harmonieusement à l'existant (matérialité, alignement sur les baies inférieures, volumétrie, ...) et de manière recentrée ;

Concernant la construction d'une extension de 3 niveaux en façade arrière

Considérant que le projet prévoit la démolition des annexes existantes et la reconstruction d'une extension de 3 niveaux (rez-de-jardin + 2 étages) ;

Considérant que les annexes à démolir sont vétustes et ne présentent pas d'intérêt patrimonial ;

Considérant que l'emprise de l'annexe projetée est conforme au plan de destination du PPAS ;

Considérant toutefois que le gabarit de l'extension projetée (rez+2) implique une dérogation :

- À l'article 2.1.2 du PPAS qui limite la hauteur des extensions à 1 étage (rez+1) ;
- Aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU au vu du dépassement du profil mitoyen du bien voisin ;

Considérant que la demande déroge par ailleurs également à la prescription 3.1.2 du PPAS qui prévoit que les extensions de plus d'un niveau doivent disposer d'une toiture à versants ou inclinée ;

Considérant que les annexes existantes dans l'alignement de la rue des Pêcheries présentent un gabarit limité à du « rez+1 » ;

Considérant que le respect de cette prescription permet d'éviter l'enclavement excessif des façades arrière et d'ainsi préserver l'ensoleillement et les vues dont bénéficient les habitations ;

Considérant, dans le cas présent, que l'éclairage naturel et les vues dont bénéficie le bien voisin de droite (n°39) seraient significativement impactés par l'étage en dérogation ;

Considérant que la construction d'une extension sur 3 niveaux constituerait un précédent non souhaitable pour la qualité résidentielle des maisons de l'alignement ;

Considérant que l'aménagement du premier étage pourrait être revu afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de limiter l'annexe à un gabarit « rez+1 » ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du RRU (titre I, art. 4 et 6) et du PPAS (prescription 2.1.2) ne sont pas acceptables ; qu'elles doivent être refusées ;

Considérant qu'il convient donc de limiter le gabarit de l'annexe du « rez+1 » et d'éventuellement revoir l'aménagement intérieur afin de maintenir le programme envisagé (5 chambres) ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture plate au niveau de l'annexe permet de garantir une bonne habitabilité des espaces intérieurs tout en limitant la hauteur de l'extension par rapport à une toiture à versant ;

Considérant que la plupart des annexes de l'alignement disposent de toitures plates ;

Considérant que ce type de toiture permet la pose de couverture végétalisée ;

Considérant que la dérogation à la prescription 3.1.2 du PPAS est donc acceptable ;

Aménagements intérieurs

Considérant que les chambres 2 et 3, situées au 2^{ème} étage, présentent une surface nette éclairante inférieure à 20% de leur superficie (respectivement 13% et 12%) ; que leur aménagement déroge donc à l'article 10 du titre 2 du RRU ;

Considérant que la demande porte sur un bâtiment existant, inscrit à l'inventaire ; qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies de la façade avant ;

Considérant qu'il s'agit de pièces de nuit ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

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

Isolation des murs mitoyens et de la toiture

Considérant que la demande prévoit l'isolation du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que l'isolant sera recouvert d'un crépi de teinte beige ; qu'il s'agit d'une teinte sobre et discrète qui s'accorde harmonieusement à la teinte beige des pierres de parement de la façade avant ;

Considérant que l'isolant débordera partiellement sur la parcelle voisine de gauche (n°43) ;

Considérant qu'il appartient aux demandeurs d'obtenir une servitude d'empiètement auprès du/des propriétaire(s) du bien voisin avant la pose de l'isolation ;

Considérant que l'isolation de la toiture induit un léger dépassement du profil de la toiture mitoyenne ; qu'elle implique donc une dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU ;

Considérant que cette dérogation est mineure (29 cm) ; que le revêtement de toiture sera inchangé (tuiles rouges) ; qu'elle n'impactera pas significativement l'aspect du bien ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du bien ;

Gestion des eaux

Vu la situation du bien en zone « *d'inondation due aux eaux souterraines* » à la carte des aléas d'inondation (2025) éditée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une couverture végétalisée au niveau de la toiture plate de l'extension projetée ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid ; qu'elle contribue à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain ; qu'elle permet une rétention des eaux pluviales et d'ainsi éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 m³ sera installée (voir plan du jardin) afin de réutiliser ces eaux aux postes le permettant ;

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

Concernant les abattages d'arbre

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité directe d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Considérant la présence de deux conifères à hautes tiges dans le jardin arrière ;

Considérant que la présence d'arbres de grande stature offre de nombreux services écosystémiques à la faune ;

Considérant que le remplacement des arbres adultes par de nouveaux jeunes sujets ne permet pas de compenser la perte des services écosystémiques rendus par des arbres adultes et que de ce fait l'abattage n'est pas souhaitable ;

Conclusion

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir une lucarne avant respectant la typologie architecturale du bien (matériaux, alignement sur la trame existante, volumétrie, ...) et de manière recentrée ;
- Supprimer le deuxième étage de l'extension projetée et, si nécessaire, revoir l'aménagement intérieur afin de maintenir le programme envisagé (5 chambres) ;
- Ne pas abattre les arbres ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

La dérogation relative aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur de l'annexe est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ce qui l'éclaircissement naturel des chambres 2 et 3 (article 10) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la toiture de l'annexe (prescription 3.1.2) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture (article 6) est acceptée 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 des Mûriers, 27

Objet de la demande :

Transformer un immeuble à appartements : ajouter un étage au corps principal de l'immeuble et compléter l'annexe arrière existante sur ses trois niveaux

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU (référence PU/2026.0454/1/CP) du 02/07/2026 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble à appartements faisant partie d'un ensemble de bâtiments, du n°27 au n°33, construits en 1932 à l'angle de la rue du Relais et de l'avenue des Mûriers suivant le permis d'urbanisme 8.340 délivré le 25/11/1932 ;

Considérant que l'immeuble sis au n°27 se compose d'un corps principal sur trois niveaux sous toiture à versants, avec une extension arrière, également sur trois niveaux, et sous toiture plate ; qu'il accueille deux appartements 'une chambre' (RDC + 1^{er}) et un duplex de deux chambres (2^{ème} et combles) ;

Considérant qu'il s'agit de compléter l'extension arrière existante et de rehausser le bâtiment principal d'un niveau ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'élargissement des annexes respectives de chaque appartement existant ;
- La création d'un niveau supplémentaire sous toiture pour l'aménagement d'un appartement d'une chambre en duplex ;

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

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

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le gabarit, ensoleillement et perte de luminosité ;
- L'absence d'étude d'ensoleillement ;
- L'importante dérogation de hauteur (corniche 3 m plus haut que celle du n°25) ;
- L'effet cumulatif et enclavement ;
- La création de terrasses et vues plongeantes considérées comme intrusives ;
- Le "précédent" conflictuel du n°21 ;
- La mobilité et la pression sur le stationnement ;
- Des incohérences et irrégularités procédurales alléguées dans le dossier, notamment concernant les dérogations et l'annexe I ;

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

- L'isolation de la façade arrière du bien accentue le dépassement en profondeur du profil mitoyen du bien le plus profond situé au n°25 de l'avenue ;
- Les modifications de l'extension arrière impliquent un dépassement en hauteur par rapport au profil mitoyen du bien voisin le plus bas situé au n°29 de l'avenue ;

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

Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) en matière de locaux de service (articles 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) en ce que ceux-ci n'existent pas, en situation existante comme projetée ;

MOTIVATION :

Considérant que les immeubles situés à l'angle de la rue du Relais et de l'avenue des Mûriers présentent une esthétique architecturale identique en façades à rue, avec des matériaux similaires : tuile et brique de ton rouge, béton peint en blanc, châssis de ton blanc ;

Considérant que l'immeuble sis au n°27, ne comportant que trois niveaux sous toiture à versants contre quatre pour les n°29, 31 et 33, s'en distingue par sa hauteur plus faible et le ton plus rouge de son revêtement en brique ;

Considérant qu'il se compose actuellement d'un corps principal de trois niveaux sous toiture à versants et d'un volume secondaire, de trois niveaux également, sous toiture plate, avec :

- Au sous-sol, trois caves, un local compteurs et la chaufferie ;
- Au rez-de-chaussée, le hall d'accès avec la circulation verticale de l'immeuble, un premier appartement avec une chambre sur rue et un séjour à l'arrière, et dans l'annexe arrière, une cuisine et une salle de douche ;
- Au premier étage, d'un deuxième appartement conçu sur le même plan, avec une petite chambre supplémentaire au-dessus de l'entrée ;

- Au deuxième étage et sous les combles, d'un duplex avec la même distribution qu'au premier étage, complétée par deux chambres et une salle de bain sous les combles ;

L'élargissement des annexes respectives de chaque appartement existant :

Considérant que l'extension arrière actuelle sur trois niveaux, présente une profondeur totale d'environ 6 m et une largeur de 3,10 m et ne se développe pas sur la totalité de la largeur de la façade arrière de l'immeuble ; qu'elle présente également un appendice d'1 m par 1,10 m contre le mitoyen de droite, complété par un balcon ;

Considérant que le projet présenté prévoit la construction sur ces trois niveaux, d'un élargissement contre le bien mitoyen de gauche ainsi d'un second complément à gauche de l'appendice existant, en remplacement du balcon ;

Considérant que l'élargissement projeté contre le mitoyen gauche présente une hauteur d'environ 10 m, une profondeur de 3 m et une largeur de 2,75 m ;

Considérant que cette volumétrie augmente fortement l'enclavement préexistant de l'intérieur d'îlot et est susceptible d'engendrer une perte d'éclairement naturel pour les biens voisins ;

Considérant de plus que l'extension projetée aux premier et deuxième étage prive les séjours et cuisines des logements concernés d'un éclairage naturel direct et modifie sensiblement leurs conditions d'éclairement ;

Considérant toutefois qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'extension projetée est implantée au droit d'un mur mitoyen existant avec le n°45 de la rue du Relais, limitant ainsi son impact sur le bien voisin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'extension de l'annexe arrière au seul niveau du rez-de-chaussée et de ne pas prolonger l'extension contre le mitoyen gauche aux premier et deuxième étage ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements doivent être revus en conséquence afin de tenir compte de la suppression des extensions projetées aux niveaux supérieurs ;

Considérant que les espaces extérieurs existants aux premier et deuxième étage présentent un intérêt pour les logements et qu'il y a lieu de les maintenir plutôt que de les supprimer au profit d'une extension bâtie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la distribution intérieure des logements concernés en conséquence, tout en veillant à maintenir des conditions satisfaisantes d'habitabilité et d'éclairement naturel ;

Isolation extérieure :

Considérant que les façades arrière de l'immeuble sont isolées par l'extérieur et recouvertes d'un bardage bois vertical de ton gris anthracite ; que l'ensemble des menuiseries sera en PVC de ton blanc ;

Considérant que ce complexe d'isolation et de bardage accentue le dépassement en profondeur de l'annexe par rapport au profil du bien mitoyen le plus profond situé au n°25 ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un dépassement limité de 18 cm ;

Considérant que la profondeur de la construction reste inférieure aux trois quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'isolation thermique extérieure contribue à améliorer les performances énergétiques du bâtiment et les conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que les revêtements de teinte 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'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 donc de prévoir un revêtement de teinte claire en façade arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être acceptée moyennant certaines adaptations ;

Toiture végétalisée :

Considérant que le projet propose l'aménagement de la toiture plate de l'extension en toiture végétalisée, sur une superficie d'environ 16,50 m², avec une petite terrasse accessible de 4,20 m² ;

Considérant que, compte tenu de la limitation de l'extension arrière au seul niveau du rez-de-chaussée, la toiture plate de l'extension peut être intégralement végétalisée ;

Considérant qu'une toiture végétalisée présente notamment des avantages en matière de régulation des eaux pluviales, d'isolation thermique et d'intégration paysagère et contribue à améliorer la perception des toitures plates depuis les immeubles environnants ;

La création d'un niveau supplémentaire sous toiture

Considérant que l'étage supplémentaire permet la création d'un quatrième appartement d'une chambre d'une superficie d'environ 50 m², s'organisant sur deux niveaux, avec séjour, cuisine, salle de bain et toilette au troisième étage de l'immeuble et une chambre en mezzanine de 9 m², pour une hauteur sous plafond comprise entre 2,10 m et 2,87 m, sous les combles ;

Considérant que sa construction se limite à l'emprise du volume principal, avec une rehausse partielle de la façade arrière se positionnant contre l'axe mitoyen avec le n°29 ;

Considérant que cette position est dictée par l'emplacement de la circulation verticale du bien en façade arrière et par la volonté de conserver une largeur intérieure maximale pour l'aménagement du séjour de l'appartement et d'en augmenter la hauteur sous plafond ;

Considérant que l'accès à la terrasse accessible initialement projetée sur la toiture de l'extension arrière est rendu caduc par les conditions émises ci-dessus et qu'il y a dès lors lieu de supprimer cet accès ;

Considérant cependant que, compte tenu des dimensions et de la configuration de cette toiture, l'aménagement d'une terrasse accessible n'est pas opportun et est susceptible d'engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse accessible projetée sur la toiture plate de l'extension ainsi que son accès depuis le logement et de prévoir une toiture entièrement végétalisée ;

Considérant qu'il conviendrait toutefois d'envisager un espace extérieur au niveau du dernier étage, soit par une intégration dans le versant de toiture, soit par la création d'un petit balcon en façade à rue au droit du bow-window, pour autant que cette intervention soit intégrée à la composition architecturale du bâtiment et respecte les prescriptions applicables en matière de vues et de voisinage ;

Considérant que la hauteur et la volumétrie de la rehausse doivent être appréciées au regard de son intégration au bâtiment existant et à l'ensemble architectural formé par les immeubles voisins ;

Façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue, la surélévation projetée suit le développé de la façade existante en reprenant le bow-window, l'alignement vertical et les dimensions des baies des niveaux inférieurs ;

Considérant que le projet prévoit actuellement des menuiseries, un revêtement de façade et une corniche en bois de ton blanc ;

Considérant que les menuiseries actuelles sont en PVC et qu'il y a lieu de les modifier par des menuiseries en bois afin de trouver une harmonie au sein de la façade avant ;

Considérant que la façade existante présente un traitement de briques rouges avec insertion de bandes de briques peintes en blanc au niveau des seuils de fenêtres et des impostes ; que le bow-window est réalisé en béton peint de ton blanc ; qu'un bandeau de béton peint en blanc, aligné sur la base du toit du bow-window, se développe sur toute la largeur de la corniche ;

Considérant que le recours à des panneaux de bois pour les parties pleines de la rehausse ne permet pas d'assurer une continuité suffisante avec le traitement architectural du bâtiment existant et des immeubles attenants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un revêtement en briquettes de ton rouge identique ou similaire à celui de la brique existante pour les trois panneaux pleins encadrant le bow-window et la baie latérale ainsi que pour leurs allèges ;

Considérant que ce traitement permettra une meilleure intégration de la rehausse dans l'esthétique architecturale du bâtiment existant et dans l'ensemble bâti ;

Considérant de même que les aménagements intérieurs doivent être revus afin d'assurer une cohérence entre la composition de la façade et l'organisation des logements ;

Considérant notamment qu'il y a lieu d'éviter l'implantation de plans de travail ou d'éléments de cuisine devant les fenêtres en façade à rue, afin de préserver la qualité des ouvertures et leur perception depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir, pour la rehausse, des baies dont la composition s'inspire de celle des niveaux inférieurs, notamment une baie avec châssis bipartite et allège ;

Toitures :

Considérant que la toiture à double versant est isolée et que la couverture est constituée de tuiles de ton noir ;

Considérant que les finitions de toiture foncées, présentant un faible albédo, sont susceptibles de contribuer à l'accumulation de chaleur et aux effets d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des revêtements de teinte plus claire permettant de limiter l'absorption du rayonnement solaire ;

Considérant de plus que l'ensemble des toitures du voisinage immédiat est en tuile de ton rouge, tout comme la toiture existante du bien ;

Considérant dès lors qu'il convient de conserver une teinte rouge pour la couverture de l'immeuble ;

Considérant de même que la toiture de la rehausse de façade créée est revêtue d'une membrane d'étanchéité dont la teinte n'est pas précisée sur les documents graphiques de la présente demande ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement de teinte claire, tel qu'un EPDM blanc ou un gravier de lestage clair, pour cette toiture ;

Locaux de service :

Considérant que le sous-sol de l'immeuble accueille :

- Trois caves de dimensions adéquates et une quatrième d'une superficie d'1,40 m² ;
- Les compteurs gaz et électricité ainsi qu'une chaufferie dans l'espace ouvert de la circulation ;

Considérant que le projet présenté déroge aux articles 16 « Ordures ménagères », 17 « Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants » et 18 « Local pour le rangement du matériel de nettoyage » du Titre II du RRU, normes d'habitabilité des logements ;

Considérant l'absence actuelle des locaux « vélos et voitures d'enfants », « ordures ménagères » et « rangement du matériel de nettoyage » ;

Considérant de même l'absence d'une cave de dimensions suffisantes pour le quatrième logement créé ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante, que le sous-sol de l'immeuble ne peut être agrandi et que le hall d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée ne permet pas l'aménagement d'un local additionnel ;

Considérant de plus qu'il s'agit de quatre logements d'une chambre ; que leurs superficies respectives permettent l'aménagement de rangements pour le stockage des poubelles et du matériel d'entretien ;

Considérant qu'il convient dès lors de revoir leur configuration intérieure afin de permettre l'intégration de rangements adéquats à cet effet ;

Considérant de même que la superficie et l'agencement de l'appartement d'une chambre créé permettent l'aménagement de rangements adéquats en complément de la cave qui lui est assignée au sous-sol ;

Considérant l'impossibilité de créer un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant qu'un local vélo constitue un équipement nécessaire au mode de vie actuel des occupants de l'immeuble et qu'il contribue à favoriser une mobilité douce ;

Considérant l'installation en zone de recul de quatre arceaux à vélos, correspondant à un emplacement par logement ;

Considérant que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et plantées en pleine terre, hormis les accès aux immeubles, et qu'elles ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble, conformément aux dispositions du Titre I, article 11 du RRU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les dispositifs permettant le stationnement des vélos, de revoir l'aménagement de la zone de recul afin de privilégier sa végétalisation et son engazonnement, en limitant les surfaces minéralisées au seul accès nécessaire à l'immeuble ;

Stationnement :

Considérant que l'immeuble ne comporte pas d'emplacements de parcage et que l'ajout d'un logement devrait engendrer la création d'un emplacement de stationnement, selon le Titre VIII du RRU ;

Considérant cependant que l'avenue des Mûriers permet de garer un véhicule des deux côtés de la voirie ;

Considérant que l'immeuble se situe à environ 180 m et 215 m d'arrêts du bus 95 et à environ 450 m de la station de la gare de Watermael ;

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

Signature des plans :

Considérant que l'ensemble des documents graphiques accompagnant la présente demande n'a pas été signé par le demandeur et l'architecte en charge du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de remédier à cet oubli ;

CONCLUSION :

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort présente une faible proportion de logements de petite taille comparativement à la moyenne régionale (IBSA – Zoom sur les communes 2024) ;

Considérant que la mixité de l'offre en logements permet l'accueil de ménages présentant des profils variés ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire contribue à la diversification de l'offre résidentielle, tout en devant s'accompagner d'une attention particulière à la qualité des espaces habitables et aux incidences du projet sur le voisinage ;

Considérant que l'isolation extérieure des toitures et de la façade arrière améliore les conditions de confort thermique des logements et les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande répond ainsi aux objectifs de diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, tout en devant être adaptée afin de préserver le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la limitation de l'extension arrière au seul niveau du rez-de-chaussée permet de réduire l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot et sur les conditions d'éclairage des biens voisins ;

Considérant que la conservation des espaces extérieurs existants aux niveaux supérieurs, la suppression de la terrasse accessible sur la toiture plate de l'extension et l'amélioration de l'intégration architecturale de la rehausse permettent de limiter les incidences du projet sur le voisinage et de préserver la qualité architecturale de l'ensemble bâti ;

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

Considérant l'étude d'ensoleillement transmise le 17 septembre et revues en Commission de concertation ;

Considérant que les aménagements intérieurs devront être revus conformément aux conditions du présent avis et aux normes d'habitabilité des logements du Titre II du RRU ;

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, moyennant les adaptations demandées, ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- ***Limiter l'extension de l'annexe arrière au seul niveau du rez-de-chaussée et ne pas prolonger l'extension contre le mitoyen gauche aux premier et deuxième étage ;***
- ***Revoir en conséquence les aménagements intérieurs des logements concernés et maintenir les espaces extérieurs existants aux premier et deuxième étage ;***
- ***Revoir les aménagements intérieurs afin d'éviter l'implantation de plans de travail ou d'éléments de cuisine devant les fenêtres en façade à rue ;***
- ***Prévoir pour la façade arrière un revêtement de teinte claire ;***
- ***Prévoir, pour les parties pleines de la rehausse en façade à rue, un revêtement en briquettes de ton rouge identique ou similaire à celui de la brique existante, notamment pour les trois panneaux pleins encadrant le bow-window et la baie latérale ainsi que leurs allèges ;***
- ***Revoir la composition des baies de la rehausse afin d'assurer une meilleure continuité avec les châssis des niveaux inférieurs, notamment par la réalisation d'une baie avec châssis bipartite et allège ;***
- ***Supprimer la terrasse accessible projetée sur la toiture plate de l'extension ainsi que son accès depuis le logement et réaliser une toiture entièrement végétalisée ;***
- ***Prévoir un espace extérieur au niveau du dernier étage, soit intégré dans le versant de toiture, soit sous la forme d'un petit balcon au droit du bow-window en façade à rue, moyennant une intégration architecturale satisfaisante et le respect des prescriptions applicables en matière de vues et de voisinage ;***
- ***Conserver une teinte rouge pour la couverture de l'immeuble et prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture de la rehausse de façade à l'arrière du bien ;***
- ***Prévoir en façade à rue des châssis en bois de ton blanc ;***
- ***Revoir la configuration intérieure des logements afin de prévoir des rangements adéquats pour le stockage des poubelles et du matériel d'entretien ;***
- ***Supprimer les dispositifs permettant le stationnement des vélos, de revoir l'aménagement de la zone de recul afin de privilégier sa végétalisation et son engazonnement, en limitant les surfaces minéralisées au seul accès nécessaire à l'immeuble ;***
- ***Compléter l'intégralité des documents graphiques de la présente demande avec les signatures du demandeur et de l'architecte en charge du projet ;***
- ***Transmettre l'annexe II permettant d'informer les propriétaires des deux biens voisins de la nature des travaux envisagés ;***
- ***Respecter les conditions de l'avis SIAMU (référence PU/2026.0454/1/CP) du 02/07/2026 ;***

- *En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate de l'extension dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;*
- *En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée et de teinte claire des murs mitoyens modifiés ou créés dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre.*

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 16 (Ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU, en ce qui concerne l'absence de ces locaux en sous-sol de l'immeuble 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 et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.

3. Rue de la Vénerie, 52

Objet de la demande :

isoler par l'extérieur le mur latéral gauche de l'immeuble (14 cm) et crépi

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison de rapport avec dépendances présentant un gabarit R+1+toiture mansardée ;

Considérant qu'il s'agit de placer un crépi sur isolant par l'extérieur sur la façade latérale gauche de l'immeuble ;

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

- Dérogation à l'art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement) et à l'art.10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

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 la façade latérale concernée présente actuellement un cimentage de teinte grise ainsi que plusieurs ouvertures ponctuelles et bouches de ventilation ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'entièreté de la façade latérale longeant une venelle publique, au moyen de panneaux en polystyrène expansé graphité d'une épaisseur de 14 cm ;

Considérant que l'isolant sera revêtu d'une finition crépie de teinte grise, similaire à la teinte actuelle de la façade ;

Considérant que les seuils des fenêtres ainsi que la cornière au niveau de la jonction avec la toiture seront réalisés en aluminium ;

Concernant que l'isolation sera placée à environ 2 à 3 cm du sol ;

Considérant que l'isolation thermique par l'extérieur permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et les conditions de confort thermique du logement, tout en contribuant à la protection du mur existant contre les intempéries ;

Considérant toutefois que l'intervention projetée entraîne une saillie de l'ordre de 14 cm par rapport à l'alignement existant et déroge dès lors aux prescriptions du RRU en matière d'implantation (Titre I, art.3) et d'éléments en saillie (Titre I, art.10) ;

Considérant que la venelle publique présente une forte déclivité et traverse l'îlot entre la rue de la Cigale et la rue de la Vénérerie ;

Considérant par ailleurs que la largeur maximale de la venelle publique présentant une forte déclivité et transperçant l'îlot entre la rue de la Cigale et la rue de la Vénérerie est d'environ 1,60 m ; que sa largeur est encore plus étroite au niveau de la sortie vers la rue de la Vénérerie ;

Considérant par ailleurs que le passage est limité car la venelle comporte déjà, au niveau de sa sortie vers la rue de la Cigale, un passage comportant des escaliers, ce qui rend notamment le cheminement avec une poussette ou une brouette difficile ;

Considérant que la pose de l'isolation entraîne une réduction ponctuelle de la largeur de la venelle d'environ 14 cm sur une longueur d'environ 11 m, portant sa largeur à environ 1,39 m à 1,44 m dans la partie concernée ;

Considérant que cette réduction est limitée à la partie de la venelle longeant la façade concernée par les travaux, tandis que le passage conserve sa largeur actuelle au droit des jardins ;

Considérant que les ouvertures ponctuelles existantes en façade sont maintenues dans le cadre du projet ;

Considérant que les bouches d'aération maintenues en façade concernent uniquement la ventilation des salles de bain et de la cuisine et qu'elles répondent aux besoins de ventilation de ces locaux ;

Considérant que les rejets liés aux chaudières sont, quant à eux, déjà été supprimés en façade et reportés en toiture ;

Considérant que le maintien des bouches d'aération existantes, compte tenu de leur caractère existant, de leur fonction limitée à la ventilation des locaux sanitaires et de la cuisine et de leur impact limité sur l'aspect de la façade, permet de considérer la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU comme acceptable ;

Considérant que les seuils de fenêtres existants en pierre bleue participent au caractère architectural de la façade et qu'il y a lieu de les conserver afin de préserver l'aspect de la façade existante ;

Considérant que le projet contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et à la réduction des besoins en énergie, en cohérence avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que les modifications apportées à la volumétrie et à l'aspect du bâtiment demeurent limitées et que la finition projetée, de teinte similaire à celle de la façade existante, permet une intégration satisfaisante de l'intervention dans son environnement bâti ;

Considérant que, malgré la faible largeur existante de la venelle, la configuration particulière du site, le caractère ponctuel de la réduction projetée et l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment permettent de considérer que cette intervention ne porte pas une atteinte disproportionnée au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art.3) et éléments de saillie (Titre I, art. 10) du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le maintien des bouches d'aération existantes en façade, limitées aux dispositifs de ventilation des salles de bain et de la cuisine, peut également être accepté, les rejets liés aux chaudières étant quant à eux reportés en toiture ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer un planning déterminant notamment le délai dans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

Considérant qu'il ressort de l'ensemble des éléments précités que le projet s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement bâti, respecte les qualités architecturales et patrimoniales du site et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Conserver les seuils de fenêtres existants en pierre bleue et les intégrer soigneusement à la nouvelle isolation ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les finitions soignées notamment au niveau des raccords avec la maçonnerie existante, les retours d'isolant, etc. Dans les 6 mois suivant le début de travaux ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'art 3 et 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement d'une construction mitoyenne et les éléments en saillie sur la façade et le maintien des bouches d'aération existantes sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la Commission de concertation.

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

4. Rue de l'Hospice Communal, 18

Objet de la demande :

transformer et étendre le rez et le 1er étage de l'habitation

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 4 "Souverain Ouest" approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du classement de la Maison communale a.g.12/09/1996 ;

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

Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise R+1+T construite dans les années 1900 en même temps que le n°16 qui présente le même plan d'origine dont les largeurs de façade sont limitées à 3m60 ;

Considérant qu'elle a subi des transformations en 1947 par l'adjonction d'une annexe arrière, d'une lucarne en façade avant et la modification des ouvertures de fenêtre et du revêtement de façade avant ;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démolir l'annexe existante construite en 1947 pour reconstruire une annexe de même profondeur ;
- Construire une véranda dans le prolongement de cette annexe s'alignant sur la profondeur des annexes voisines ;
- Construire un bloc sanitaire aveugle en bois brûlé à l'étage du côté du n°16 ;
- Supprimer la cheminée contiguë au n°16 ;
- Régulariser la présence d'une petite lucarne en façade arrière ;
- Régulariser les modifications de couleur de façade réalisés depuis 2010 : peinture du parement en briques du rez-de-chaussée et de la lucarne en blanc, des porte et châssis en rouge, des soubassement et seuil de fenêtre du rez-de-chaussée en bleu marine, et de la corniche en gris anthracite ;

Considérant que la demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- Art. 188/7 du CoBAT à la demande du PPAS pt. 2.1.2. : possibilité de construction au-delà de 14m au rez-de-chaussée ;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Les rehausses de mitoyens engendrant une réduction d'ensoleillement et plus particulièrement l'enclavement de l'étage du n°16 en raison de la présence d'une annexe à l'étage au n°14 et de l'étroitesse de la maison ;
- La contestation de la localisation de l'axe mitoyen sur les plans et, en cas de construction, le refus d'empiètement sur la propriété voisine au-delà de cet axe ;
- Une demande d'installation d'isolation acoustique à l'occasion des travaux de rénovation en raison de problèmes acoustiques existants dus à la faible épaisseur des murs mitoyens ;
- Les inquiétudes quant aux bruits et vibrations durant le chantier en raison de l'exercice de télétravail à domicile ;
- Une demande de communiquer le programme de travaux et de respecter de certains horaires pour les travaux lourds afin de prendre les dispositions nécessaires à la continuité des activités professionnelles des voisins ;
- Une demande d'état des lieux contradictoire et de précision sur les détails d'étanchéité ;

- Le signalement de la gêne occasionnée par le fonctionnement du poêle à bois existant et à la localisation du débouché de sa cheminée à proximité des fenêtres de la lucarne voisine ;

Considérant que la reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée s'accompagne de la rehausse de 15 cm de la hauteur sous plafond pour atteindre 2m50, du placement d'une isolation extérieure et d'une finition végétale extensive entraînant une rehausse de +/-30cm de l'acrotère mitoyen avec le n°20 ;

Considérant que cette rehausse est mineure et n'est pas susceptible de nuire à l'ensoleillement ni à l'efficacité du lanterneau placé en toiture de l'annexe voisine et n'est donc pas préjudiciable aux qualités résidentielles de cette habitation ;

Considérant que l'extension véranda accroît la surface habitable tout en maintenant un éclairage naturel du rez-de-chaussée en profondeur ;

Considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du rez-de-chaussée sont améliorées grâce à ces travaux (espace, éclairage et performance énergétique) ;

Considérant que le bloc sanitaire projeté à l'étage respecte les dimensions prescrites par le PPAS en ce qui concerne les annexes au 1^{er} étage ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un volume aveugle qui entrave la vue vers l'intérieur de l'ilot et l'arrivée de lumière naturelle dans les pièces concernées, tant pour l'immeuble concerné par la présente demande que pour l'habitation voisine en ce qu'il enclave la fenêtre du bureau à agrandir et la façade voisine ;

Considérant par ailleurs que ce local sanitaire est particulièrement exigu et que les transformations projetées à l'étage ne permettent pas une amélioration suffisante du confort et de l'habitabilité des locaux concernés ;

Considérant dès lors que l'agencement projeté est peu qualitatif et préjudiciable aux qualités résidentielles des deux maisons ;

Considérant que le comble arrière semble non aménagé et dispose d'une petite lucarne qui pourrait être modifiée et agrandie ;

Considérant les déclarations émises par la demanderesse en ce qui concerne l'existence d'un bureau en lieu et place du grenier ;

Considérant qu'il y aurait lieu de corriger les documents graphiques et solliciter les dérogations éventuelles aux normes d'habitabilité fixées par le RRU ;

Considérant que l'habitation offre d'autres possibilités d'aménagement et de localisation pour l'espace sanitaire et le bureau, que ce soit au sein du volume existant et/ou en réalisant une extension ouverte sur le jardin accolée au mur de la maison voisine au n°20 ;

Considérant par ailleurs que les plans comportent certaines imprécisions qu'il y aurait lieu de lever en ce qui concerne l'emplacement de la mitoyenneté et la localisation de la fenêtre de façade arrière du n°16 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la mise en couleur rouge des châssis de façade avant apporte une note de gaieté à la façade et au paysage urbain ;

Considérant cependant que, afin de limiter les contrastes de couleur et de réunifier l'aspect de la façade, il y aurait lieu de décaper le seuil de fenêtre et le soubassement, ou de les repeindre avec une couleur gris clair similaire à la teinte de la pierre bleue naturelle ;

Considérant que ces modifications ne modifient pas sensiblement les perspectives depuis et sur la maison communale classée ;

Considérant que, à l'occasion des travaux de rénovation, il y aurait lieu d'améliorer l'insonorisation des murs mitoyens et planchers et de tendre au respect des normes en vigueur en matière d'isolation acoustique ;

Considérant également que le débouché de cheminée du poêle à bois est situé à proximité des fenêtres de la lucarne voisine et que les fumées constituent une gêne pour le voisinage ;

Considérant qu'en vertu de l'article 41 du règlement communal sur les bâtisses de 1902 relatif aux cheminées, les débouchés de cheminées doivent atteindre le faîtage des habitations voisines dans un rayon de 20m ou une hauteur d'au moins 2m20 au-dessus de la partie inférieure du toit ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer le poêle à bois et/ou d'adapter sa cheminée de sorte que le débouché soit situé à une hauteur conforme au règlement et n'occasionne plus de gêne ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

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

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

Considérant que les horaires applicables aux chantiers sont encadrés par les dispositions réglementaires relatives aux horaires de chantier, lesquelles fixent un régime général applicable aux travaux, notamment du lundi au vendredi entre 7h et 19h, avec des restrictions particulières pour certaines opérations particulièrement bruyantes ;

Considérant que le respect de ces prescriptions réglementaires s'impose au chantier et que les éventuelles dérogations ou adaptations aux horaires réglementaires relèvent des mécanismes et autorités prévus à cet effet ;

Considérant que la circonstance particulière qu'un riverain exerce son activité professionnelle en télétravail durant tout ou partie des heures de fonctionnement autorisées du chantier ne constitue pas, en elle-même, un élément susceptible de justifier une modification des horaires réglementaires du chantier dans le cadre de l'instruction du permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les contraintes personnelles liées à l'exercice du télétravail ne peuvent être retenues comme fondement pour imposer une adaptation particulière des horaires de chantier ;

Considérant cependant que, sans préjudice du respect des prescriptions réglementaires applicables au chantier, une information préalable des riverains concernant la réalisation de travaux particulièrement bruyants est de nature à favoriser une bonne cohabitation avec le voisinage et à permettre aux occupants concernés de prendre, dans la mesure du possible, les dispositions utiles ;

Considérant que cette démarche participe au maintien de bonnes relations de voisinage et au respect des activités exercées par les occupants des immeubles voisins, notamment en cas de télétravail ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet d'annexe au rez-de-chaussée est compatible avec le bon aménagement des lieux tandis que l'aménagement et la construction projetés à l'étage y portent atteinte et ne peuvent, dès lors, être autorisés ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Déterminer avec précision l'emplacement de l'axe mitoyen ;**
- **Revoir l'aménagement de l'étage tendant à déplacer les sanitaires à l'intérieur du corps de bâtisse ;**
- **Préférer construire une annexe contre le mur de l'annexe du n°20 et/ou trouver une solution d'aménagement d'un bureau et/ou de sanitaires dans les combles ;**
- **Corriger les documents graphiques suivant les déclarations émises en séance en ce qui concerne l'aménagement du grenier et solliciter les dérogations éventuelles aux normes d'habitabilité fixées par le RRU ;**
- **Se conformer aux normes acoustiques en vigueur ;**
- **Décaper le seuil de fenêtre et le soubassement de la façade avant ou les repeindre avec une couleur gris clair similaire à la teinte de la pierre bleue naturelle ;**

- Déplacer le poêle à bois et/ou adapter sa cheminée de sorte que son débouché respecte le règlement communal sur les bâtisses de 1902 relatif aux cheminées, à savoir atteindre le faîtage des habitations voisines dans un rayon de 20m ou être situé à une hauteur d'au moins 2m20 au-dessus de la partie inférieure du toit ;

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 Edouard Olivier, 38

Objet de la demande :

transformer et rehausser la toiture pour isoler et agrandir le duplex supérieur de l'immeuble et régulariser l'extension de la terrasse

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un petit immeuble d'alignement jouxtant un terrain non bâti, appartenant à la commune, aménagé en plaine de jeux

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de caractère datant de 1933, de gabarit R+2+ toiture hybride (Mansart à l'avant, inclinée à l'arrière et plateforme sur les 2 derniers mètres) comprenant 2 duplex ;

Considérant que la demande consiste à rehausser la toiture pour isoler l'immeuble et augmenter le volume sous toiture, élargir la lucarne arrière pour agrandir le séjour du duplex supérieur, et régulariser l'extension de la terrasse sur la partie plate de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Redresser à l'avant le terrasson de toiture Mansart de 50cm sans modifier la hauteur du faîte pour permettre l'isolation de la toiture et maintenir une hauteur intérieure confortable au droit des fenêtres du brisis toutefois limitée à 1m90 ;
- Modifier les ouvertures de fenêtre du brisis de toiture ;
- Isoler le versant arrière par l'intérieur sans en modifier l'inclinaison ;
- Remplacer la couverture de toiture existante en ardoise par une couverture en zinc à joints debout ;
- Modifier le fruit de l'escalier reliant le niveau inférieur du duplex, réservé aux chambres, et le niveau supérieur abritant le séjour ;

- Réaliser une extension du living de +/- 6m² en étendant latéralement la lucarne existante, intégrée dans le versant de toiture, jusqu'à la mitoyenneté sur une profondeur s'étendant jusqu'au pied du versant ;
- Maintenir la terrasse existante de fait s'étendant sur la partie plate de la toiture ;

Vu l'avertissement au copropriétaire de l'immeuble (annexe II) ;

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

- L'extension de la lucarne existante porte la largeur totale de celle-ci à une largeur de 1m30 supérieure la largeur maximale autorisée des 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que le dossier doit être soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du CoBAT pour les motifs suivants : dérogation au RRU en matière de volume ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Considérant que l'élargissement de la lucarne permet à la fois l'amélioration de l'organisation de l'espace intérieur, la mise en place d'un escalier plus confortable, un accroissement significatif de l'éclairage naturel du séjour et de la sensation d'espace ;

Considérant que ces aménagements respectent les normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'utilisation de fait de la totalité de la surface de la toiture plate en terrasse existe depuis de nombreuses années et ne semble pas être une source de conflit avec le voisinage ;

Considérant que cette terrasse contribue à l'amélioration de la qualité du confort du logement ;

Considérant toutefois que celle-ci ne respecte pas le code civil en ce qu'elle présente des vues droites sur la toiture plate de l'immeuble contigu situé au n°36 et sur la plaine de jeux communale et que le projet ne prévoit pas le placement de brise-vues ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de respecter une distance de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre, ou de placer des dispositifs brises-vues d'une hauteur de 1m80 de chaque côté ;

Considérant que l'immeuble est le dernier immeuble d'un alignement de constructions dont le gabarit est inférieur ;

Considérant que la rehausse projetée du profil de toiture n'entraîne toutefois pas de dépassement de l'unique profil mitoyen contigu de référence de plus de 3m ;

Considérant que la hauteur du faîte de toiture n'est pas modifiée ;

Considérant également que le placement potentiel de brise-vues de part et d'autre de la terrasse afin de se conformer au code civil n'entraînerait qu'une rehausse des profils mitoyens limitée à 2m sur une profondeur restant inférieure à la profondeur maximum de la construction voisine ;

Considérant dès lors que les rehausses de mitoyen nécessaires à la réalisation du projet sont conformes au RRU et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni à la qualité paysagère de la plaine de jeux ;

Considérant toutefois que le brise-vue potentiel à prévoir du côté de la plaine de jeux devra être constitué d'une rehausse du mur pignon dans le prolongement du mur de la lucarne projetée afin de présenter une uniformité de matériau visibles depuis la plaine de jeux ;

Considérant que l'ensemble des rehausses du mur pignon devra présenter une finition extérieure soignée en brique de même apparence que le pignon existant ;

Considérant que la couverture de toiture en zinc est étrangère aux caractéristiques urbanistiques du quartier et ne respecte pas le caractère d'origine de l'immeuble ;

Considérant cependant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que la pente du terrasson est très faible et en ce que le zinc est la meilleure solution technique ;

Considérant également que les dimensions et l'absence d'encadrement des ouvertures de fenêtre projetées dans le brisis de toiture Mansart ne respectent pas le style de fenêtre généralement présentées par les toitures Mansart et portent atteinte à l'harmonie et au caractère ancien de la façade de l'immeuble ;

Considérant en conclusion que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de largeur de lucarne (titre I, art. 6) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet est dispensé de l'avis du SIAMU ;

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 :

- Maintenir au niveau du brisis une couverture en ardoise ou en tuiles et prévoir le terrasson en zinc de teinte claire ;
- Revoir les proportions (hauteur) des ouvertures de fenêtre à réaliser dans le brisis de toiture et réaliser des encadrements de fenêtre respectant le caractère ancien de l'immeuble ;
- Respecter une distance de 1m90 par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre de la terrasse, ou placer un dispositif brises-vues d'une hauteur de 1m80 du côté du n°36 et rehausser le mur pignon du côté de la plaine de jeux dans le prolongement du mur de la lucarne projetée ou obtenir une servitude de vue ;
- Présenter une finition extérieure en briques de même apparence que le pignon existant sur la rehausse projetée du pignon ;
- Compléter les documents graphiques en présentant la coupe b de l'immeuble dans son entièreté et hachurer sur les documents graphiques ce qui est hors de la demande ;

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.6 du Titre I en ce qui concerne la largeur de la lucarne est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

6. Avenue des Lucanes, 43

Objet de la demande :

isoler les façades et faire des modifications structurelles

Motif de la CC :

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)

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades de gabarit rez+1+toit à 3 versants, construite en 1965 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et faire des modifications structurelles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du rez-de-chaussée en vue d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie principales ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;
- Le réaménagement du 1^{er} étage et des combles ;
- L'isolation par l'extérieur des 3 façades ;
- La réalisation d'une lucarne et l'isolation par l'extérieur de la toiture à versants ;

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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- 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 : isolation de la façade arrière) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Le réaménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que le rez-de-chaussée existant se compose d'un grand salon de 33,30 m², aménagé en enfilade sur deux pièces, d'une cuisine de 8,50 m², d'un vestiaire et d'une toilette ; que l'accès principal à l'habitation s'effectue actuellement depuis le milieu de la façade latérale ;

Considérant que le projet prévoit une reconfiguration complète du rez-de-chaussée afin d'améliorer la fonctionnalité, la distribution et la qualité des espaces de vie ; que cette intervention implique notamment le déplacement de l'entrée principale vers le fond de la façade latérale ;

Considérant que le nouvel accès à l'habitation sera aménagé à l'arrière du rez-de-chaussée, en lieu et place de la toilette existante et d'une partie de la cuisine actuelle ; que cette nouvelle implantation permet de rationaliser la circulation intérieure et de dégager les espaces de vie ;

Considérant que le hall d'entrée actuel, la cuisine existante ainsi que la partie droite du salon seront réunies afin de former un espace de vie ouvert et polyvalent de 25 m², destiné à accueillir la cuisine et la salle à manger ; que cette organisation permet une meilleure articulation des fonctions et une utilisation plus cohérente des surfaces disponibles ;

Considérant que le vestiaire existant sera reconverti en toilette, permettant ainsi de maintenir les commodités sanitaires au rez-de-chaussée tout en optimisant la distribution des espaces ;

Considérant que le salon projeté sera recentré dans la partie gauche du salon existant, offrant ainsi un espace de séjour distinct et mieux proportionné, en relation directe avec les espaces extérieurs ;

Considérant que les baies de la façade latérale sont repensées et adaptées à la nouvelle organisation intérieure ; que certaines ouvertures seront agrandies afin d'améliorer les apports de lumière naturelle et de renforcer les relations visuelles entre les espaces de vie intérieurs et les zones de recul et latérale végétalisées ;

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

Considérant que la reconfiguration du rez-de-chaussée permet d'améliorer sensiblement la qualité et la fonctionnalité des espaces de vie principaux ; que ceux-ci bénéficient de surfaces plus généreuses, d'une meilleure distribution et d'un apport accru de lumière naturelle ;

Le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que la baie existante située en façade avant, du côté de l'avenue des Lucanes, entre le salon et la salle à manger projetés, sera transformée afin de permettre la création d'un accès direct vers la zone de recul, laquelle sera réaménagée en espace extérieur végétalisé ;

Considérant que la zone de recul existante est actuellement délimitée par une clôture végétale constituée d'une haie d'une hauteur d'environ 1,70 m ; que le projet prévoit de conserver cette haie ainsi que le muret en briques existant, afin de préserver le caractère privatif de cet espace ;

Considérant que la zone de recul sera aménagée en jardin agrémenté d'une petite terrasse, permettant ainsi de créer un espace extérieur directement accessible depuis les pièces de vie principales ;

Considérant que l'aménagement projeté de la zone de recul déroge à l'article 11 du Titre I du RRU, en ce qu'il prévoit l'aménagement d'un espace de jardin et d'une terrasse au sein de la zone de recul, alors que celle-ci est destinée à accueillir des aménagements accessoires à l'entrée de l'immeuble, tels que notamment les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers et pentes d'accès ;

Considérant que l'habitation dispose actuellement d'une zone de cours et jardins de faible superficie, d'environ 8 m², présentant une configuration triangulaire et enclavée par son emplacement en intérieur d'îlot ; que cette configuration ne permet pas de disposer d'un espace extérieur d'agrément suffisamment généreux et directement en relation avec les pièces de vie ;

Considérant que la largeur de la zone de retrait latéral, limitée à environ 1,75 m, ne permet pas également d'y aménager un espace extérieur qualitatif et fonctionnel susceptible de répondre aux besoins liés aux espaces de séjour ;

Considérant que le projet permet ainsi de valoriser une partie actuellement peu exploitée de la parcelle en créant, à l'avant de l'habitation, un espace extérieur de pleine terre orienté est et directement accessible depuis le séjour au moyen de quelques marches ;

Considérant que la réalisation d'un escalier extérieur permettant un accès direct à l'habitation depuis ladite zone de recul n'est pas contraire aux dispositions de l'art.11 du Titre I du RRU ;

Considérant que cet aménagement permet d'établir une relation directe et qualitative entre les espaces de vie intérieurs et un espace extérieur végétalisé, tout en améliorant les conditions d'usage et d'agrément du logement ;

Vu la présence d'un arbre à proximité immédiate de l'intervention projetée, qu'il conviendra de prendre toutes les mesures afin de ne pas porter atteinte au réseau racinaire de cet arbre ;

Considérant que la terrasse projetée sera réalisée au moyen de dalles engazonnées, permettant de maintenir une présence végétale importante au sein de la zone de recul, de préserver une certaine perméabilité du sol et de limiter la minéralisation de cet espace ;

Considérant que le projet s'inscrit de manière discrète dans son environnement immédiat, la zone de recul aménagée n'étant pas directement perceptible depuis l'espace public en raison de la présence de la haie existante et du muret en briques qui la bordent ;

Considérant que l'aménagement proposé participe au maintien d'un espace tampon entre l'espace public et l'habitation, tout en assurant l'intimité des occupants et en préservant la perception végétale de la zone de recul depuis les voies publiques ;

Considérant que la création de cet espace extérieur doit être appréciée au regard de la configuration particulière de la parcelle, de la faible superficie et de la configuration peu fonctionnelle de la zone de cours et jardins existante, ainsi que des possibilités limitées offertes par la zone de retrait latéral ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, l'aménagement projeté permet d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité et d'agrément du logement, tout en maintenant le rôle essentiel de la zone de recul végétalisée ;

Considérant, dès lors, que la dérogation sollicitée à l'article 11 du Titre I du RRU est justifiée par les éléments énumérés et qu'elle est dès lors acceptée au regard des qualités paysagères et fonctionnelles recherchées par le projet ;

L'aménagement du 1er étage :

Considérant que le premier étage existant comprend actuellement deux grandes chambres ainsi qu'une grande salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit une reconfiguration complète de ce niveau afin d'adapter sa distribution aux besoins actuels du logement ; que celui-ci comprendra désormais deux chambres d'une superficie respective de 14 m² et 12 m², ainsi qu'un espace polyvalent de bureau/chambre d'amis d'environ 11 m² et une salle de bain ;

Considérant que cette nouvelle organisation permet une répartition plus équilibrée et fonctionnelle des espaces, tout en offrant une plus grande polyvalence d'usage du niveau ;

Considérant que les baies existantes seront adaptées et que deux nouvelles baies seront créées afin de répondre à la nouvelle configuration des espaces intérieurs ;

Considérant que ces adaptations de la façade sont directement liées à la nouvelle distribution des pièces et permettent notamment d'assurer un apport suffisant et mieux réparti de lumière naturelle au sein des chambres et de l'espace polyvalent ;

Considérant que ces interventions contribuent ainsi à améliorer la qualité des espaces intérieurs et leurs conditions d'habitabilité ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés respectent les normes d'habitabilité applicables aux logements, conformément aux prescriptions du Titre II du RRU ;

Considérant que les deux balcons existants en façade avant, attenants aux chambres, seront supprimés ;

Considérant que ces balcons, implantés directement devant les chambres, présentent un intérêt fonctionnel limité au regard de leur faible profondeur et de leur relation avec les espaces intérieurs auxquels ils sont actuellement associés ;

Considérant, en outre, que la suppression de ces éléments en saillie permet de répondre aux enjeux de sécurité liés à leur implantation devant les chambres, notamment au regard de leur usage par des enfants ;

Considérant par ailleurs que ces balcons ne présentent pas de qualité architecturale ou fonctionnelle particulière justifiant leur maintien ; qu'ils constituent en outre des éléments en saillie susceptibles de générer des ponts thermiques au niveau de l'enveloppe du bâtiment ;

Considérant que leur suppression facilite dès lors la mise en œuvre d'une enveloppe thermique plus continue, notamment dans le cadre de l'amélioration de l'isolation par l'extérieur, et contribue ainsi à limiter les discontinuités thermiques au droit de la façade ;

Considérant que cette intervention permet également de simplifier la composition de la façade avant et de lui conférer une expression plus cohérente et homogène, en adéquation avec la nouvelle organisation intérieure ;

Considérant que les portes-fenêtres existantes donnant actuellement accès aux balcons seront conservées et adaptées aux nouvelles conditions de sécurité ; qu'elles seront équipées de garde-corps constitués d'un vitrage de protection fixé directement sur les châssis ;

Considérant que le maintien de ces portes-fenêtres permet de conserver les apports de lumière naturelle et les possibilités d'aération des chambres, tout en assurant la sécurité des occupants malgré la suppression des balcons ;

Considérant, dès lors, que la reconfiguration du premier étage, l'adaptation des baies et la suppression des balcons existants constituent un ensemble cohérent d'interventions visant à améliorer la fonctionnalité et l'habitabilité du logement, sans porter atteinte à la cohérence architecturale des façades ;

L'aménagement des combles et la réalisation d'une lucarne à l'avant de l'immeuble :

Considérant que l'espace sous combles est actuellement non aménagé, qu'il est traversé par une cheminée et qu'il donne accès à une terrasse orientée sud-ouest ;

Considérant que le projet prévoit la réaffectation de cet espace afin d'y aménager une chambre parentale et une salle de bain ;

Considérant que l'aménagement projeté nécessite une intervention au niveau de la toiture par la création d'une lucarne, destinée notamment à améliorer les conditions d'éclairement naturel et d'habitabilité de la chambre parentale ;

Considérant que la lucarne projetée déroge aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que sa largeur excède les deux tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera implantée en recul d'environ 12 cm par rapport au plan de la façade avant, au-dessus de la corniche débordante de 68 cm ; que cette disposition permet de limiter sa perception depuis l'espace public et de maintenir une distinction lisible entre le volume principal de la toiture et l'élément ajouté ;

Considérant que la lucarne projetée présente une largeur intérieure de 3,30 m et permet ainsi l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 12,40 m², présentant une hauteur sous plafond de 2,30 m, répondant aux exigences d'habitabilité prévues par le Titre II du RRU ;

Considérant que le châssis projeté occupe un peu plus de 84 % de la largeur extérieure de la lucarne et permet ainsi de répondre aux exigences relatives à la vue directe et horizontale vers l'extérieur prévues à l'article 11 du Titre II du RRU ;

Considérant que la lucarne sera revêtue d'aluminium de teinte gris anthracite, assurant une cohérence chromatique avec la toiture à versants existante, actuellement composée d'ardoises artificielles de teinte similaire ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce que la lucarne sera revêtue d'ardoises similaire au revêtement du toit ;

Considérant qu'il convient de lever cette discordance sur les documents graphiques ;

Considérant que le châssis sera pourvu d'un ébrasement extérieur d'environ 15 cm, permettant de créer un relief et une profondeur autour de l'ouverture et contribuant ainsi à une meilleure intégration de la lucarne dans le volume de la toiture ;

Considérant toutefois que le traitement architectural projeté de la lucarne, et notamment celui de sa face avant et de son encadrement, présente actuellement un relief relativement limité ;

Considérant que cette faible profondeur de l'encadrement est susceptible d'accentuer la perception de la lucarne et son impact visuel depuis l'espace public, au détriment de l'équilibre architectural de la façade et de la toiture ;

Considérant qu'il convient dès lors de veiller à la cohérence des différents éléments architecturaux du projet et à la préservation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu, dans ce contexte, de revoir le traitement de la face avant de la lucarne, notamment en prévoyant un couronnement plus marqué et une expression architecturale suffisamment affirmée, permettant d'en renforcer la lecture et d'en atténuer l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant par ailleurs, qu'une discordance est constatée entre les documents graphiques, notamment entre la façade et la coupe, concernant le traitement de la planche de rive de la lucarne projetée ;

Considérant de plus que la demande ne précise pas la teinte ni les caractéristiques du revêtement prévu pour la toiture plate de la lucarne ;

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

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

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

Considérant qu'il y a lieu de préciser sur les plans le revêtement prévu pour la toiture plate de la lucarne et de lever la discordance constatée en coupe et en façade concernant le traitement de sa planche de rive ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relative à la largeur de la lucarne peut être acceptée, moyennant la révision du traitement architectural de sa face avant, la mise en cohérence des documents graphiques et le choix d'un revêtement de toiture présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation thermique ;

Le réaménagement de la terrasse existante au 2^{ème} étage :

Considérant, par ailleurs, que la terrasse existante au niveau des combles sera réaménagée afin de constituer un espace extérieur d'agrément plus qualitatif, verdurisé et adapté à son usage ;

Considérant que cet aménagement constitue un espace d'agrément complémentaire au logement et contribue à améliorer les qualités d'usage de celui-ci ;

Considérant que la terrasse ne dispose actuellement d'aucun garde-corps, alors qu'un dispositif de protection était prévu dans le cadre du dernier permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de cette situation et propose, en lieu et place d'un garde-corps, d'intensifier la présence de bacs à plantes disposés en bordure de la terrasse ;

Considérant que l'installation de bacs à plantes supplémentaires contribue à renforcer la présence végétale sur la terrasse et à améliorer son intégration paysagère, en cohérence avec l'objectif de créer un espace extérieur davantage verdurisé ;

Considérant toutefois que ces bacs à plantes ne sont pas représentés sur les documents graphiques joints à la demande, de sorte que leur implantation, leurs dimensions et leur disposition ne peuvent être appréhendées avec suffisamment de précision ;

Considérant, en outre, que la hauteur des bacs à plantes projetés ne permet pas, à elle seule, de garantir une protection suffisante contre les risques de chute au regard des exigences de sécurité applicables, notamment celles définies par la norme NBN B 03-004 ;

Considérant que la présence de ces bacs à plantes n'est toutefois pas incompatible avec la mise en œuvre d'un garde-corps conforme, permettant de concilier les impératifs de sécurité avec l'objectif de renforcer la végétalisation et la qualité paysagère de la terrasse ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir, en bordure de la terrasse, un garde-corps assurant une protection continue contre les risques de chute et présentant une hauteur minimale de 1,10 m, conformément aux prescriptions de la norme NBN B 03-004, indépendamment de la présence éventuelle des bacs à plantes ;

L'isolation de la toiture inclinée par l'extérieur :

Considérant que la toiture à versants existante sera isolée par l'extérieur afin d'améliorer les performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment ; que cette intervention implique une rehausse de la toiture d'environ 18 cm ;

Considérant que cette rehausse demeure compatible avec les dispositions de l'article 6 du Titre I du RRU relatives à la hauteur des constructions, la hauteur de la toiture projetée restant inférieure à celle de la toiture voisine sise rue des Archives n° 8 ;

Considérant que les ardoises artificielles existantes de teinte gris anthracite seront remplacées par un matériau de même nature et de teinte similaire, permettant de maintenir une cohérence avec l'aspect actuel de la toiture et de limiter l'impact visuel de l'intervention ;

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

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

Considérant que la demande prévoit également l'installation de sept panneaux photovoltaïques, d'une superficie unitaire d'environ 1,30 m², répartis sur les deux versants de la toiture ;

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

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

Considérant que la répartition des panneaux photovoltaïques sur les deux versants de la toiture se justifie par leur orientation respective et permet de tirer parti des différentes conditions d'ensoleillement au cours de la journée ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter leur impact visuel en prévoyant, pour les panneaux photovoltaïques situés sur le versant avant, une saillie maximale d'environ 30 cm par rapport au plan de la toiture ;

L'isolation des façades par l'extérieur et le remplacement des châssis :

Considérant que les 3 façades de l'immeuble seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que les travaux d'isolation de la façade latérale sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que l'isolation des façades avant déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (Titre I, article 3), en ce qu'elle entraîne une modification de l'alignement de la façade de 18 cm ;

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

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

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

Considérant, en outre, que le bien dispose d'une zone de recul d'une profondeur de 3,75 m ;

Considérant que, compte tenu de cette zone de recul, la modification de l'implantation de la façade avant demeurera peu perceptible depuis l'espace public et ne sera pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la mise en œuvre de l'isolation extérieure des façades avant implique la suppression des linteaux de baies en béton apparent et le remplacement des seuils existants en pierre bleue par des seuils en aluminium ;

Considérant que le soubassement existant en pierre naturelle sera maintenu et demeurera inchangé ;

Considérant que les façades existantes sont constituées de parements en briques de ton rouge et d'un soubassement en pierres naturelles de ton gris foncé et que le projet prévoit de recouvrir ces parements d'un isolant en liège laissé apparent ;

Considérant que le projet prévoit le recours à des matériaux d'isolation écoresponsables, notamment la fibre de bois et le liège, permettant de favoriser la respirabilité des parois et d'assurer de bonnes performances d'isolation de l'immeuble ;

Considérant toutefois que, bien que le bâti de la rue des Archives et de l'avenue des Lucanes présente une certaine hétérogénéité dans le choix des matériaux de façade, le traitement proposé en liège apparent s'éloigne sensiblement des caractéristiques architecturales et urbanistiques du contexte environnant, lequel est majoritairement constitué de façades en briques ;

Considérant les qualités environnementales et les propriétés isolantes, de ce matériau ;

Considérant que le recours à un parement en liège apparent apparaît compatible avec les caractéristiques architecturales et urbanistiques du groupe de maisons dans lequel s'inscrit le bien ;

Considérant qu'il convient, pour les façades avant, de privilégier soit un parement en briquettes soit un parement en liège pourvu d'un calepinage permettant d'assurer la qualité architecturale de la façade et son intégration harmonieuse dans le front bâti existant ;

Considérant que la modification de l'implantation des façades avant restera peu perceptible depuis l'espace public et ne portera pas atteinte au bon aménagement des lieux ; que, toutefois, la finition proposée ne garantit pas une intégration cohérente dans son environnement ; que la dérogation peut dès lors être admise, moyennant la révision de la finition des façades avant ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'art.6 du Titre I du RRU en matière de hauteur ; que celle-ci est minime et ne porte pas atteinte à la qualité résidentielle de l'intérieur d'ilot ;

Considérant toutefois qu'une attention particulière devra également être portée à la qualité de finition des retours d'isolant ainsi qu'aux raccordements avec l'habitation voisine, afin d'assurer une transition soignée et cohérente entre les différentes façades ;

Considérant qu'il y a également lieu de réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements avec l'habitation voisine ;

Considérant que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est dès lors acceptée moyennant certaines conditions ;

Considérant par ailleurs que les nouvelles menuiseries seront en bois de ton blanc ;

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

Considérant que les châssis et portes projetés s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la porte de garage existante est en aluminium de ton blanc ;

Considérant que certains châssis existants en PVC seront conservés ;

Considérant que ces châssis en PVC ont été remplacés en 2005, 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 que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

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

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

Considérant que ces châssis en PVC sont toutefois de bonne qualité, encore parfaitement étanches et offrent de bonnes performances énergétiques ;

Considérant que leur remplacement immédiat constituerait un gaspillage de ressources ;

Considérant dès lors que le placement de menuiseries en PVC ne peut être régularisé et qu'il y a lieu de placer, lors du prochain remplacement, des châssis en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien ;

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 :

- Pour les façades avant, privilégier soit un parement en briquettes ; soit un parement en liège pourvu d'un calepinage permettant d'assurer la qualité architecturale de la façade et son intégration harmonieuse dans le front bâti existant ;

- Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements avec l'habitation voisine ;
- Prévoir, en bordure de la terrasse, un garde-corps assurant une protection continue contre les risques de chute et présentant une hauteur minimale de 1,10 m, conformément aux prescriptions de la norme NBN B 03-004, indépendamment de la présence éventuelle des bacs à plantes ;
- Veiller à ne pas impacter le réseau racinaire de l'arbre dans le cadre de l'exécution de l'escalier extérieur ;
- Prévoir pour le toit de la lucarne un revêtement de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé ;
- Préciser sur les plans le revêtement prévu pour la toiture plate de la lucarne et de lever la discordance constatée en coupe et en façade concernant le traitement de sa planche de rive ;
- Placer, lors du prochain remplacement, des châssis en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien ;

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

Les dérogations relatives dispositions de l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), de l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et de l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

7. Avenue de Visé, 85

Objet de la demande :

régulariser les extensions et les terrasses réalisées à l'arrière de l'immeuble, l'emplacement de stationnement aménagé en zone de recul ainsi que les châssis de la façade avant, isoler le pignon par l'extérieur et la toiture par l'intérieur et aménager une mezzanine dans les combles

Motif de la CC :

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

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

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

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 maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+2+toit à versants ;

Considérant que la demande porte sur :

- L'isolation du pignon par l'extérieur et de la toiture par l'intérieur ;
- La transformation de la mezzanine existante située dans les combles et l'installation d'une fenêtre de toit dans le versant arrière de la toiture et le placement de panneaux solaires dans le versant avant de la toiture ;
- La régularisation de :
 - D'une annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée ;
 - Deux terrasses aménagées sur les toits plats des annexes ;
 - De l'aspect de la façade avant ;
 - De l'aménagement 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 d'une construction mitoyenne) ;
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu qu'une lettre de réaction a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Vu que cette réaction est favorable au projet, sous réserve de corriger la discordance relevée concernant la qualification de l'accès privé carrossable à la propriété sise au n° 85, celui-ci étant désigné dans la demande comme une « servitude de passage » ;

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

La mise en conformité de l'annexe du rez-de-chaussée :

Considérant que la demande porte sur la régularisation du volume annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de 2,35 m de profondeur sur une hauteur de 2,52 m ; considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée comprend une salle de jeux aménagée à l'avant, un local technique aménagé dans la pièce centrale et une autre salle de jeux/séjour secondaire aménagée à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette extension offre une hauteur sous-plafond de 2,25 m ; que cet aménagement déroge au Titre II, article 4, du RRU ;

Considérant que ladite extension apparaît déjà sur les vues aériennes disponibles datant de 1977 ;

Considérant que cette extension existante depuis au moins 49 ans s'intègre discrètement en intérieur d'ilot sans porter atteinte aux qualités résidentielle du voisinage ;

Considérant toutefois que ces actes et travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce qu'ils ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation actuelle ;

Considérant que la façade arrière de cette extension est équipée d'une grande baie vitrée attenante à la salle de jeux/séjour secondaire donnant accès au jardin par l'intermédiaire d'un escalier extérieur ;

Considérant que cette réalisation s'est accompagnée de la suppression du mur séparatif formant la façade arrière, permettant ainsi de repenser la distribution des espaces, d'en améliorer la fonctionnalité et de renforcer leur relation avec le jardin ;

Considérant que l'extension projetée, combinée aux transformations intérieures réalisées, a permis de créer un espace de séjour plus ouvert sur le jardin, plus fonctionnel et mieux adapté aux usages contemporains ;

Considérant que la façade de l'extension projetée permet d'améliorer significativement l'éclairage naturel des espaces intérieurs du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension a permis ainsi d'aménager des pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin, répondant davantage aux besoins familiaux actuels ainsi qu'aux standards d'habitabilité contemporains ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU est acceptable ;

La mise en conformité des deux terrasses aménagées à l'arrière de l'immeuble :

Considérant que le projet vise également à régulariser les deux terrasses situées à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que ces terrasses ont été aménagées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement des deux terrasses à l'arrière de l'immeuble déroge aux arts 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que leurs garde-corps dépassent en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux biens voisins ;

Considérant que la terrasse située à l'arrière sur le toit plat du rez-de-chaussée est séparée du bien voisin sis au n°83 par un muret allant de 2,35 m à 3,08 m de hauteur par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Considérant que la terrasse sise sur le toit plat du 1er étage est également séparée de la propriété voisine sise au n°83 par un muret ; que ce dernier a une hauteur de 4.00 m sur une profondeur de 1 m et de 1,20 m sur la profondeur restante (2,05m) ;

Considérant que le muret de 1,20 m de hauteur sera rehaussé à 1,90 m ;

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

Considérant que les travaux envisagés permettent de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes par rapport à la propriété sise au n°83 ;

Considérant par ailleurs que lesdites terrasses se situent contre la mitoyenneté avec le bien sis au n°87 ;

Considérant qu'en effet, l'accès carrossable menant à la propriété sise au n°87 est privée et non une servitude de passage ; qu'il y a lieu de corriger sur les plans la mention « servitude de passage » ;

Considérant cependant que ces deux terrasses ne respectent pas les dispositions du code civil en matière des vues directes en ce que les murs séparatifs sis en mitoyenneté avec le bien sis au n°87 sont inférieurs à 1,90 m ;

Considérant qu'au vu de leur configuration et emplacement, ces terrasses telles que aménagées permettent de garantir, moyennant certaines adaptations, une intégration discrète en intérieur d'ilot et sans porter atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu soit de rehausser les murs mitoyens avec le bien sis au n°87 à une hauteur de 1,90 m, ceux-ci devant être surmontés d'un couvre-mur et dotés d'une finition soignée ; soit fournir une servitude de vue enregistrée ;

Considérant par ailleurs que la hauteur des garde-corps existants est d'environ 90 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 des garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;

Considérant dès lors que l'aménagement de ces terrasses dans le prolongement des pièces de vie principale, aménagées au 1er étage, et de la chambre, aménagée au 2ème étage, constituent un complément d'agrément au logement ; qu'au regard de la configuration de l'intérieur d'ilot, ces aménagements s'y intègrent discrètement et sans porter atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ; que les dérogations aux arts 4 et 6 du Titre I du RRU sont dès lors acceptables ;

La mise en conformité de la façade avant :

Considérant que la façade avant actuelle ne correspond pas à la situation de droit attestée par des photographies prises en 1972 ;

Considérant qu'un escalier central permettant l'accès direct aux principales pièces de vie situées au premier étage a été supprimé dans le cadre du permis d'urbanisme PU.30306 délivré en 1973 ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par de nouvelles menuiseries en bois peint en vert, à l'exception du châssis situé au niveau des combles, remplacé par une menuiserie en bois peint en blanc ;

Considérant que les divisions des châssis actuels ne correspondent pas à celles des châssis d'origine, ces derniers présentant des parties ouvrantes subdivisées en petits carreaux ;

Considérant que seuls deux châssis situés au premier étage ont conservé une subdivision en petits carreaux, laquelle diffère toutefois de la configuration d'origine ;

Considérant que les modifications précitées correspondent à une situation existante depuis une longue période ;

Considérant que la demande porte notamment sur la mise en peinture en vert du châssis actuellement peint en blanc, afin d'harmoniser les teintes des menuiseries de la façade et d'en renforcer la cohérence architecturale ;

Considérant que ces châssis en bois sont toutefois de bonne qualité, encore parfaitement étanches et offrent de bonnes performances énergétiques ;

Considérant que leur remplacement immédiat constituerait un gaspillage de ressources ;

Considérant que, malgré leurs divisions différentes de celles des châssis d'origine, les menuiseries existantes peuvent être maintenues dans leur configuration actuelle ; qu'il y a toutefois lieu de prévoir, lors de leur prochain remplacement, des châssis présentant une composition et des divisions plus cohérentes avec les caractéristiques architecturales de la façade ;

La mise en conformité de la l'aménagement de la zone de recul :

Considérant que le bien dispose d'un emplacement de stationnement situé dans la zone de recul ;

Considérant que la demande vise le maintien de cet emplacement ;

La présence de ce stationnement constitue une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, qui interdit l'aménagement de places de stationnement dans la zone de recul ;

Considérant que la situation de droit de cette zone de recul comprend une allée d'accès à l'habitation et deux parterres plantés en pleine terre et délimités par deux murets en briques ;

Considérant que cette situation a changé à la suite de la démolition de l'escalier central après 1973 ; que le parterre de gauche a été transformé en zone minérale affectée à un emplacement de stationnement ;

Considérant qu'il conviendrait soit de se conformer à la situation de droit soit de prévoir une surface plantée de pleine terre délimitée par un muret surmonté d'une grille en fer forgé ou par une haie ;

L'isolation du pignon par l'extérieur :

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un isolant sur le mur pignon gauche situé en mitoyenneté avec la servitude de passage du bien sis au n°87 ; que le complexe projeté aura une épaisseur totale d'environ 18 cm ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) sis au n°87 ;

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

Considérant que l'isolation sera placée en retrait 5 cm par rapport à la façade avant afin de maintenir l'esthétique de l'ensemble de la façade ;

Considérant de plus que les tuiles seront prolongées sur la surépaisseur pour assurer une intégration harmonieuse de l'isolation avec la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant aux travaux de finition relatifs au retour de l'isolant en façade avant et de la rive de toiture prolongée au niveau du pignon isolé ;

Considérant par ailleurs qu'afin de préserver les conditions d'accessibilité de l'accès privé à la propriété sise au n°87, l'isolation extérieure ne sera pas prolongée jusqu'au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'isolation du pignon s'arrêtera donc sous la dalle du 1er étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée longeant l'accès carrossable à la propriété voisine sise au n°87 demeure entièrement libre de tout débordement ;

Considérant que le soubassement existant en pierre bleue et présentant une hauteur comprise entre 0,65 m et 1,20 m, reste inchangé ;

Considérant toutefois qu'il convient de lever la discordance relative au matériau prévu pour la partie restante du rez-de-chaussée (n° 27 dans la légende des matériaux), située au-dessus du soubassement existant en pierre bleue ;

Considérant que la largeur de l'accès carrossable au bien sis au n°87 reste inchangée ; que les travaux d'isolation prévus sur le pignon garantissent le maintien de l'accès des véhicules ;

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

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

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

Considérant que le pignon existant est actuellement revêtu d'un cimentage de teinte grise ;

Considérant que l'enduit prévu sur l'isolant sera de teinte beige ;

Considérant que l'enduit prévu sur le pignon isolé contribuera à rénover l'aspect de l'immeuble et que la teinte choisie s'harmonise avec celle de la façade avant, conférant à l'ensemble une meilleure cohérence ;

La création d'une nouvelle mezzanine dans les combles et l'installation d'une fenêtre de toit dans le versant arrière de la toiture :

Considérant que le projet porte sur l'aménagement des combles comprenant deux chambres ;

Considérant que la chambre côté rue est maintenue dans son état existant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un accès à une mezzanine via la chambre située côté jardin moyennant l'ajout d'un escalier ainsi que d'une extension en porte-à-faux ;

Considérant que cette intervention permettra d'agrandir la mezzanine et de tirer pleinement parti de la hauteur disponible sous toiture ;

Considérant que la note explicative précise que la mezzanine sera principalement affectée à du rangement, tout en pouvant également accueillir un espace de lecture, optimisant ainsi l'usage de cet espace jusqu'ici inexploité ;

Considérant qu'afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans cette nouvelle configuration, une fenêtre de toiture sera installée afin d'éclairer tant la mezzanine que la chambre située en dessous ;

Considérant cependant que la demande déroge au Titre II, article 4, du RRU, en ce que la hauteur sous plafond de la mezzanine n'atteint que 1,96 m en son point le plus haut ;

Considérant qu'au regard à cette hauteur limitée, il n'est pas possible d'y aménager un local habitable répondant aux critères de qualité requis ;

Considérant qu'il convient dès lors de réserver cet espace à un usage de rangement ; que, par conséquent, la dérogation sollicitée est refusée ; que la mezzanine n'est donc pas considérée comme un local habitable ;

Considérant que seule la surface de la partie inférieure de la chambre, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,50 m, doit dès lors être prise en compte ; qu'il s'agit d'une chambre située sous versant de toiture présentant une superficie de 12,35 m² ; que la surface nette éclairante des fenêtres de toiture de type Velux s'élève à 2,44 m² ; qu'ainsi, le projet ne déroge pas à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que des discordances figurent sur les documents graphiques en ce qui concerne la destination des pièces au niveau des combles qu'il convient de corriger les documents ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture par l'intérieur ;

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 des deux chambres aménagées dans les combles ;

Considérant qu'en complément de ces travaux d'isolation, le projet prévoit également l'installation de 10 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;

Considérant que les panneaux, occupant une superficie d'environ 27 m², ont été fixés parallèlement au plan du versant avant de la toiture ;

Considérant que ces installations s'intègrent discrètement dans la toiture constituée de tuiles rouges, sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

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

Considérant que 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 :

- Rehausser les murs mitoyens avec le bien sis au n°87 à une hauteur de 1,90 m, ceux-ci devant être surmontés d'un couvre-mur et dotés d'une finition soignée ou fournir une servitude de vue enregistrée ;
- Prévoir des garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;
- Réserver la mezzanine appartenant à la chambre 02 à un usage de rangement ;
- Corriger sur les plans la mention « servitude de passage » en « accès carrossable au bien sis au n°87 » ;
- Lever la discordance relative au matériau n° 27 prévu au-dessus du soubassement du pignon ;
- Lever les discordances sur les documents graphiques en ce qui concerne la destination des pièces au niveau des combles ;
- Prévoir une finition soignée du retour de l'isolant du pignon au niveau de la façade avant et de la rive de toiture prolongée ;
- En zone de recul, soit se conformer à la situation de droit ; soit prévoir une surface plantée de pleine terre délimitée par un muret surmonté d'une grille en fer forgé ou par une haie ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, la finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser dans l'année suivant la fin du gros œuvre, l'aménagement de la zone de recul ;
- Respecter les droits des tiers concernant la rehausse des murs mitoyens ;

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

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et de l'art.6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux dispositions de l'art.11 (aménagement de la zone de recul) du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

8. Rue Frémineur, 23

Objet de la demande :

transformer et améliorer énergétiquement une habitation unifamiliale

Motif de la CC :

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

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)

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en 1932, de gabarit Rez surélevé+1+Toiture à versants, faisant partie d'un ensemble de maisons identiques ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'améliorer énergétiquement une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La transformation de l'escalier extérieur et le réaménagement de la terrasse ;
- La mise en peinture de la façade avant et le remplacement de ses châssis ;
- L'isolation en sarking de la toiture principale à versants ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière et le remplacement de ses châssis ;
- La régularisation du gabarit de la lucarne existante et de l'aménagement des combles ;
- La régularisation des palissades en bois et des clôtures métalliques installées en limites de propriété ;

Considérant que le dossier doit être 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) ;
- Dérogation à l'art.6 §2. du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- 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 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

La mise en peinture de la façade avant et le remplacement de ses châssis :

Considérant que la demande prévoit la remise en peinture de la façade avant, actuellement de teinte rose, dans une teinte claire tendant vers le blanc ;

Considérant que le soubassement de la façade, actuellement de teinte brun-rouge, sera également repeint dans une teinte gris clair ;

Considérant que les menuiseries existantes en bois peint de teinte blanche seront remplacées par de nouveaux châssis en bois de teinte naturelle ;

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

Considérant que les divisions des châssis du premier étage ainsi que du châssis situé au-dessus de la porte d'entrée seront modifiées, les nouveaux châssis ne comportant plus d'allège vitrée ;

Considérant que les divisions de l'imposte de la porte d'entrée seront également simplifiées, afin d'alléger la composition de cet ensemble ;

Considérant que la porte de garage existante, composée de quatre battants et surmontée d'une imposte, sera remplacée par une porte de garage à quatre battants dépourvus d'imposte ;

Considérant que les divisions des autres châssis de la façade avant resteront inchangées ;

Considérant que les nouvelles menuiseries, par leurs proportions, leurs divisions et leur teinte naturelle, s'intègrent harmonieusement à la composition architecturale de la façade avant et aux caractéristiques de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions permettra de renouveler l'aspect de la façade avant tout en maintenant une cohérence avec ses caractéristiques architecturales existantes ;

L'isolation en sarking de la toiture principale à versants :

Considérant que la toiture à versants sera isolée par l'extérieur ; que les tuiles existantes en terre cuite de ton brun/rouge restent inchangées ;

Considérant que l'isolation projetée entraînera une légère rehausse de la toiture et dérogera, de ce fait, aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du RRU relatif à la hauteur des constructions, en ce que le profil de la toiture isolée dépassera celui des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la toiture principale à versants sera isolée par l'extérieur selon le principe constructif « sarking » ;

Considérant que cette technique d'isolation permet d'assurer une continuité de l'enveloppe isolante de la toiture tout en préservant les volumes intérieurs des combles ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le bien 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 cette rehausse demeure limitée et résulte exclusivement de la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur ;

Considérant que l'intervention permet d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement sans porter atteinte de manière significative aux caractéristiques architecturales de l'ensemble bâti ; que la dérogation à l'art 6. du Titre I du RRU est dès lors acceptée ;

La transformation de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée :

Considérant que la configuration actuelle du rez-de-chaussée comprend, à l'avant, un garage et, à l'arrière, une cuisine ainsi qu'une salle de douche, toutes deux prolongées par une véranda ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et la reconstruction de cette véranda afin de réaménager les pièces situées à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le gabarit de l'extension projetée au droit de la cuisine demeure pratiquement identique à celui de la véranda existante ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée est maintenue par rapport à la situation existante et qu'elle n'entraîne, dès lors, aucune aggravation de l'emprise bâtie en intérieur d'îlot ;

Considérant que la partie de l'extension située au droit de la salle de douche sera transformée et isolée, et que sa toiture vitrée à versants sera remplacée par une toiture plate ;

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

Considérant que ces transformations s'accompagneront d'une ouverture des espaces intérieurs situés à l'arrière du rez-de-chaussée, notamment par la suppression du mur séparatif constituant la façade arrière, permettant ainsi de repenser la distribution des espaces et d'améliorer leur fonctionnalité ainsi que leur relation avec le jardin ;

Considérant que la façade arrière de l'extension projetée sera équipée d'une baie vitrée destinée à la salle de bains, d'une grande baie vitrée attenante à la salle à manger ainsi que d'une porte-fenêtre centrale donnant accès au jardin par l'intermédiaire d'un escalier extérieur ; que les nouveaux châssis seront réalisés en aluminium ;

Considérant que l'extension projetée, combinée aux transformations intérieures envisagées, permettra de créer un espace de cuisine et de salle à manger plus ouvert sur le jardin, plus fonctionnel et mieux adapté aux usages contemporains ;

Considérant que la suppression de la façade arrière du rez-de-chaussée permettra également l'agrandissement et le réaménagement de la salle de bains et des toilettes ;

Considérant que la façade de l'extension projetée permet d'améliorer significativement l'éclairage naturel des espaces intérieurs ;

Considérant que l'extension permet ainsi d'aménager des pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin, répondant davantage aux besoins familiaux actuels ainsi qu'aux standards d'habitabilité contemporains ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés respectent les normes d'habitabilité applicables aux logements, conformément aux dispositions du Titre II du RRU ;

Considérant, toutefois, que la transformation de la toiture de l'annexe nécessitera le rehaussement et la modification du mur mitoyen avec le bien sis au n° 25 ;

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

Considérant que toute construction, modification ou prolongation d'un mur mitoyen doit être réalisée dans le respect des droits des tiers ;

Considérant qu'il convient de garantir une finition soignée du mur mitoyen modifié, en concertation avec les propriétaires voisins et dans le respect de leurs droits ;

Considérant que les dérogations sollicitées en matière de profondeur (+ 20 cm) et de hauteur (+ 40 cm) de l'extension projetée sont limitées et qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ; qu'elles sont, dès lors, acceptées moyennant le respect de certaines conditions ;

La transformation de l'escalier extérieur et le réaménagement de la terrasse :

Considérant que l'immeuble dispose d'une terrasse aménagée de plain-pied au niveau du jardin, située en contrebas du rez-de-chaussée et accessible depuis la cuisine par l'intermédiaire d'un escalier extérieur ;

Considérant que la demande prévoit la reconfiguration de cet escalier extérieur afin d'optimiser l'aménagement de la terrasse et d'améliorer la relation entre les espaces de vie intérieurs et le jardin ;

Considérant que la transformation projetée consiste à réduire la largeur de l'escalier de 1,38 m à 0,81 m ainsi que sa profondeur de 3,20 m à 2,80 m ;

Considérant que cette réduction de l'emprise de l'escalier permet de dégager davantage d'espace au niveau de la terrasse et d'en améliorer ainsi l'aménagement et la fonctionnalité ;

Considérant que la nouvelle configuration de l'escalier contribue à une organisation plus cohérente de l'espace extérieur et permet une utilisation plus confortable de la terrasse et du jardin, tout en maintenant un accès direct depuis les principales pièces de vie du logement ;

L'isolation par l'extérieur de la façade arrière et le remplacement de ses châssis :

Considérant que le projet prévoit l'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière principale de l'immeuble ;

Considérant que cette intervention déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU) relatives à la profondeur et à la hauteur des constructions, respectivement visées aux articles 4 et 6 du Titre I, en ce que l'épaisseur supplémentaire induite par l'isolation entraîne un dépassement du profil des deux constructions mitoyennes ;

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

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

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

Considérant que les parements de cette façade, revêtu d'un cimentage peint en beige, sera recouverts d'un enduit de ton clair posé sur l'isolant ;

Considérant que l'enduit prévu sur la façade arrière rajeunira l'aspect de l'immeuble ; que la couleur choisie est une teinte neutre s'intègre aux teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat ;

Considérant que l'isolation projetée entraînera un dépassement de l'ordre de 8 cm sur l'ensemble de la hauteur de la façade ; que ce dépassement demeure limité et s'intègre de manière discrète dans son environnement et que les dérogations aux art.4 et 6 du Titre I du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant que les châssis existants de la façade arrière seront également remplacés par de nouveaux châssis en bois de teinte naturelle ;

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

Considérant que les divisions, les proportions et la teinte des nouveaux châssis s'intègrent harmonieusement à la composition architecturale existante de l'immeuble ;

La régularisation du gabarit de la lucarne existante et de l'aménagement des combles :

Considérant, par ailleurs, que la demande porte sur la régularisation du gabarit de la lucarne existante située dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la largeur de cette lucarne ne correspond pas à celle représentée sur les plans annexés au permis d'urbanisme délivré en 1966 ;

Considérant que le projet soumis ne prévoit aucune modification de la lucarne, ni de son gabarit ;

Considérant que la situation existante déroge aux dispositions de l'article 6 du Titre I du RRU relatives aux lucarnes, en ce que la largeur de celle-ci dépasse les deux tiers de la largeur totale de la façade avant ;

Considérant que la largeur de la lucarne prévue dans le permis d'urbanisme de 1966 est d'environ 3,40 m et que l'écart constaté entre la situation de droit et la situation existante de fait est limité à environ 10 cm ;

Considérant que les combles sont aménagés en un espace de bureau d'environ 8 m² situé à l'avant et en une chambre d'environ 16,80 m² située au droit de la lucarne existante ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre ne dépasse pas 2,13 m au droit de la lucarne ;

Considérant que cette configuration ne permet pas de satisfaire pleinement aux normes d'habitabilité prévues à l'article 4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant toutefois que la partie de la chambre disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,00 m représente une superficie d'environ 15,40 m², soit plus de 90 % de la superficie totale de la chambre ;

Considérant, par ailleurs, que cette chambre dispose de deux châssis présentant une superficie nette éclairante cumulée d'environ 2,00 m² ;

Considérant que la situation existante de la chambre ne répond pas aux exigences de l'article 10 du Titre II du RRU relatives à l'éclairage naturel ;

Considérant toutefois que cette situation existante ne semble pas contrevenir aux dispositions réglementaires applicables au moment de la réalisation de la lucarne ;

Considérant, en effet, que la lucarne apparaît déjà sur les vues aériennes disponibles datant de 1971 et qu'elle semble, dès lors, avoir été réalisée antérieurement à cette date, soit vraisemblablement dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré en 1966 ;

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

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

La régularisation des palissades en bois et des clôtures métalliques installées en limites de propriété :

Considérant que la demande vise par ailleurs à régulariser l'installation d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,85 m sur une longueur de 4,45 m, implantée le long de la limite mitoyenne avec la propriété sise au n° 25 ;

Considérant qu'une seconde palissade en bois, d'une hauteur de 1,95 m sur une longueur de 4,45 m, est également implantée le long de la limite mitoyenne avec la propriété sise au n°21 ;

Considérant que ces deux palissades, implantées en intérieur d'îlot, permettent de renforcer l'intimité des espaces de jardins tout en assurant une séparation claire entre les propriétés voisines ;

Considérant que leur implantation et leurs dimensions ne sont pas de nature à compromettre les qualités paysagères et les perspectives en intérieur d'îlot ;

Considérant, d'autre part, que la demande porte également sur la régularisation de clôtures métalliques implantées en limites de propriété ;

Considérant que ces clôtures permettent de matérialiser et de délimiter clairement les limites parcellaires entre les trois propriétés contiguës ;

Considérant cependant, que ces clôtures peuvent constituer une barrière infranchissable pour la petite faune et qu'il conviendrait de prévoir une haie en lieu et place des palissades et clôtures en treillis métallique délimitant le terrain ;

Considérant que ces dispositifs de séparation contribuent à une organisation lisible des espaces extérieurs et à la préservation de l'intimité entre les différentes propriétés ;

Considérant que les transformations et régularisations sollicitées permettent ainsi d'améliorer la fonctionnalité et l'organisation des espaces extérieurs, tout en maintenant une relation qualitative entre l'habitation, la terrasse et le jardin ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir une haie en lieu et place des palissades et clôtures en treillis métallique en limite de terrain ;**
- **Prévoir une finition soignée du mur mitoyen modifié, en concertation avec les propriétaires voisins et dans le respect de leurs droits ;**
- **Respecter les droits des tiers concernant la rehausse des murs mitoyens ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, la finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;**

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

Les dérogations relatives aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

9. Rue des Pêcheries, 33

Objet de la demande :

démolir un immeuble et construire 3 maisons unifamiliales

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu la situation de la demande en zone de logement, d'annexe et de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 10 - La Héronnière » approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/04/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit de démolir une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à versant disposant d'une grande véranda construite à l'arrière de l'immeuble en vue de construire 3 maisons unifamiliales mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du bâtiment existant ;
- La construction de 3 habitations unifamiliales mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à versants ;
- L'abattage d'un bouleau situé à l'arrière de l'habitation et le réaménagement de la zone de cours et jardins ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2026 au 07/09/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact de la démolition sur la stabilité et l'intégrité des bâtiments voisins, notamment en raison des vibrations susceptibles d'être générées par la démolition et de la nature du sol ;
- La proximité des nouveaux pieux avec le mur pignon soulève également des questions quant aux éventuelles fissurations ou autres désordres pouvant affecter les constructions existantes ;
- Le manque d'informations techniques et graphiques quant à la distance entre les pieux du projet et la limite séparative, ce qui ne permet pas de vérifier les affirmations concernant la profondeur des fondations ni l'impact du projet sur les bâtiments voisins ;
- Le risque que la réalisation des nouvelles fondations, compte tenu de leur profondeur et de la présence de la nappe d'eau, modifie les circulations d'eau dans le sol et entraîne des remontées ou infiltrations d'eau dans les caves des bâtiments voisins ;
- L'impact de la réalisation des lucarnes projetées sur l'aspect architectural de l'ensemble et sur la cohérence avec les constructions voisines, notamment les maisons situées aux n° 37 et 39 ;
- L'impact des rehausses des murs mitoyens sur l'ensoleillement et la luminosité des pièces et terrasses voisines ;
- La nécessité de clarifier les modalités techniques des rehausses, leur finition côté voisin et le maintien des couvre-murs ;
- L'impact de la dérogation à l'alignement des façades arrière sur la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot et sur le bon aménagement des lieux, au regard de la cohérence volumétrique et de l'alignement des bâtiments existants ;
- L'impact des pompes à chaleur sur les nuisances sonores dans l'environnement immédiat, notamment en raison de leur implantation en fond de parcelle, à proximité de l'étang du parc de La Héronnière, qui constitue également un couloir de migration pour les oiseaux ;
- Le manque d'informations quant au maintien de la servitude d'évacuation des eaux usées, commune aux n°33 et 35, les plans publiés ne permettant pas de vérifier la continuité du raccordement vers le collecteur situé dans le parc de La Héronnière ;

Vu la réunion de projet et la visite des lieux en date du 16/12/2025 en présence des représentants de la Direction de l'Urbanisme et de la Commune ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. La réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

La démolition de l'immeuble existant :

Vu la note de démolition réalisée par BESP BYSTUDIBO, que celle-ci démontre que :

- Le terrain est instable, composé de limon et d'alluvions, ce qui rend les fondations difficiles et provoque des tassements ; qu'une nappe phréatique affleurante est proche de la surface causant des problèmes d'humidité dans les caves et les inondant régulièrement ;
- Le bâtiment présente des fondations constituées de maçonneries porteuses reposant sur des assises superficielles et un sol de cave facilement excavable, en présence immédiate d'eau ;
- Ce système de fondation est manifestement insuffisant à la rénovation complète ou à un agrandissement de ce bâtiment ;
- Les sols et planchers présentent d'importants désordres, notamment des fissures, des déformations et des flèches, ainsi qu'une humidité permanente liée aux remontées capillaires et aux variations de la nappe phréatique ;
- Les murs porteurs en maçonnerie présentent une faible cohésion, des mortiers friables et, à plusieurs endroits, des fissures traversantes résultant notamment du sous-dimensionnement des fondations et des tassements différentiels ;
- Les éléments en bois des planchers et de la charpente sont dégradés par des insectes xylophages, dans un contexte général d'humidité importante et de variations hygrométriques ;
- Les désordres structurels sont trop avancés pour être résolus de manière fiable par des travaux classiques de renforcement des fondations ou d'injection, dont la mise en œuvre présenterait en outre des risques importants pour les constructions voisines ;
- Les solutions de fondations superficielles, telles que les faux puits ou le radier général, sont inadaptées aux caractéristiques fortement compressibles et saturées en eau du terrain, seules des fondations profondes pouvant être envisagées pour assurer un report fiable des charges ;
- La rénovation et la mise en conformité du bâtiment entraîneraient des surcharges et nécessiteraient l'application d'une isolation sur une structure déjà humide et dégradée, compromettant sa pérennité et risquant d'aggraver les désordres existants, de sorte qu'une démolition est préconisée comme solution définitive ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la démolition du bâtiment se justifie par le fait :

- Qu'une rénovation lourde et durable du bâtiment n'est pas techniquement envisageable, compte tenu des caractéristiques défavorables du sol, de l'état de vétusté général de la construction et, en particulier, de l'état insuffisant et inadapté de ses fondations ;
- Que le programme projeté ne permet pas de maintenir le bâtiment dans sa configuration et sa conception actuelles ;

Travaux de fondations envisagés :

Vu la note de démolition réalisée par BESP BYSTUDIBO ;

Considérant que la reconstruction projetée permettra de concevoir dès l'origine un système de fondations adapté aux caractéristiques géotechniques particulièrement défavorables du site ;

Considérant que les ouvrages de la nouvelle construction seront conçus sur des fondations profondes de type pieux forés, permettant de reporter les charges de la construction sur des couches de sol présentant une capacité portante suffisante et de limiter ainsi les risques de tassements différentiels ;

Considérant que, contrairement aux fondations superficielles existantes, le recours à des pieux forés permettra également de limiter les perturbations et les déformations du terrain susceptibles d'affecter les constructions voisines ;

Considérant que la reconstruction permettra en outre de réaliser des ouvrages en béton armé conçus de manière continue et étanche, adaptés à la présence d'une nappe phréatique peu profonde et permettant de protéger durablement les espaces enterrés contre les infiltrations et les remontées d'eau ;

Considérant que les modalités techniques d'exécution des travaux ne relèvent pas de l'appréciation urbanistique du projet, mais qu'il appartient au maître d'ouvrage de veiller à ce que ceux-ci soient réalisés par des corps de métier compétents, dans le respect des règles de l'art, des normes et prescriptions techniques applicables, ainsi que des dispositions réglementaires en vigueur ;

L'implantation, le gabarit et la typologie des bâtiments projetés :

Considérant que la demande concerne la reconstruction de 3 habitations unifamiliales mitoyennes sur une parcelle d'une largeur à rue de 15,99 m entre axes mitoyens et de 14 m de largeur libre entre les deux pignons voisins, d'une profondeur moyenne à l'axe de la parcelle d'environ 25,50 m et d'une superficie d'environ 415,50 m² ;

Considérant que les 3 immeubles seront alignés à front de rue, sur les habitations contiguës ;

Considérant que les constructions projetées dérogent aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que leur profil dépasse partiellement en hauteur et en profondeur le profil des 2 constructions contiguës ;

Considérant que la profondeur totale des 3 bâtiments projetés au niveau du rez-de-chaussée, terrasse et escalier extérieur non compris, est de 12,90 m ;

Considérant que la profondeur des constructions projetées dépasse de 89 cm l'alignement de la façade du bien sis au n°35, sur une hauteur de 196 à 207 ; que ce dépassement n'implique aucune modification du mur mitoyen existant ;

Considérant que la profondeur des constructions projetées dépasse de 63 cm l'alignement de la façade du bien sis au n°27 ; que le mitoyen existant devra cependant être rehaussé sur une largeur de 63 cm de 138 cm ;

Considérant que la profondeur totale des 3 bâtiments projetés au niveau du 1^{er} étage, terrasse comprise, est de 11,60 m ;

Considérant que la profondeur des constructions projetées dépasse de 193 cm l'alignement de la façade du bâtiment n°35, sur une hauteur, variant entre 153 cm et 260 cm ; que cette intervention implique la rehausse au mur mitoyen existant en forme polygonale d'une hauteur variant entre 89 cm et 117 cm ;

Considérant que le projet dépasse de 118 cm l'alignement de la façade du n°27 et qu'une rehausse de 134 cm par rapport au mur mitoyen existant sera nécessaire ;

Considérant que la profondeur projetée est conforme au PPAS ;

Considérant que la profondeur de ces constructions sera inférieure à celle de l'immeuble existant ;

Considérant qu'un examen des gabarits de bâtiments situés dans l'environnement proche et considérés comme « intégrés » permet de constater que nombreuses d'entre elles présentent un gabarit proche aux constructions projetées ;

Considérant de plus que le projet présente une réelle dédensification de la zone de cours et jardins par la suppression des garages existants en intérieur d'îlot ;

Considérant que les dépassements projetés en hauteur et en profondeur sont minimes et ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit des palissades séparatives entre les 3 terrasses des biens projetés ; que ces séparations de 2m de haut permettent de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant toutefois que la terrasse du futur n°33 ne répond pas aux exigences du Code Civil en matière de vues directes ; qu'il convient dès lors de prévoir un retrait latéral de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec le bien sis au n°35 ;

Considérant que toute intervention susceptible d'affecter un élément mitoyen doit être réalisée dans le respect des droits des tiers et moyennant l'information préalable des propriétaires concernés ;

Considérant que la rehausse des murs mitoyens doit être réalisée en maçonnerie, d'une épaisseur similaire au mur existant, afin de permettre aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins, ceux-ci devant être surmontés d'un couvre-mur et dotés d'une finition soignée ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne le gabarit des 3 immeubles sont dès lors acceptées moyennant certaines conditions ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit en plus des rehaussements des murs mitoyen, le placement d'une palissade en bois sur le mur mitoyen avec le n°27 ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage reste moins profond que la construction et le balcon du bien sis au n°27 ; que le mur mitoyen séparant les deux terrasses mitoyennes atteint une hauteur de 2,14 m ;

Considérant que la situation de la terrasse respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant cependant que l'étude d'ensoleillement effectuée dans le cadre de cette demande démontre que la palissade projetée sur le mur mitoyen inférieur sis au niveau du n°87 réduit la durée d'ensoleillement durant certaines journées dans l'année ;

Considérant que ce type d'installation en bois ne constitue pas un élément pérenne et est susceptible de porter atteinte à la qualité constructive au sein de l'intérieur d'îlot et ne permet pas de garantir un aménagement qualitatif et harmonieux des lieux ;

Considérant dès lors que la palissade projetée du côté du n°27 n'est pas justifiée et ne peut dès lors pas être acceptée ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier extérieur pour chaque habitation afin de permettre de relier les pièces de vie principale avec le jardin ;

Considérant que ces escaliers dérogent également aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant que ces réalisations en zone de cours et jardins dérogent également à la prescription 2.2.1 du PPAS zone 10 – Vallée de la Héronnière en que les zones de cours et jardins sont destinées uniquement à être aménagées en zones de verdure et de loisirs ;

Considérant que l'emplacement et la forme de ces escaliers ne permettent pas de garantir une distance respectant le Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant, d'autre part, que l'aménagement de ces escaliers n'est pas qualitatif au regard des chambres/bureaux prévus à l'arrière des rez-de-chaussée, dans la mesure où leur implantation devant les baies vitrées projetées au rez-de-chaussée entraînera une réduction significative de l'apport de lumière naturelle dans ces pièces ;

Considérant de plus que l'escalier est aménagé partiellement sur la toiture à versant de la chambre aménagée au rez-de-chaussée ; que cet aménagement demeure étranger aux caractéristiques urbanistiques de la rue des Pêcheries ;

Considérant par ailleurs, que ces escaliers tels que prévus sont susceptibles de générer des nuisances en intérieurs d'îlot et peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant, dès lors, que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ainsi qu'à la prescription 2.2.1 du PPAS Zone 10- vallée de la Héronnière, telles que présentées, sont refusées et qu'il convient de revoir l'accessibilité au jardin depuis les espaces de séjour au regard du bon aménagement des lieux et de leur impact sur le voisinage ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée des 3 habitations sera aménagé en deux niveaux distincts :

- Dans la partie avant : un hall d'entrée et un local vélos d'une superficie respective de 14,45 m², 14,70 m² aux futurs n°31 et n°33 ainsi qu'un garage de 18,06 m² prévu dans le futur n°29 ;
- Dans la partie arrière : une chambre/bureau doté une salle de bain, situé à -0.36 m du niveau de la partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que les locaux vélos et le garage bénéficieront d'un accès direct vers le hall d'entrée ;

Considérant que les deux locaux vélos seront dotés d'une porte d'une largeur respective de 1,36 m et 1,10 m composée d'une partie fixe et une partie ouvrante ;

Considérant que le garage prévu au futur n°29 disposera d'une porte de 2,50 m de largeur ;

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

Considérant que les chambre/bureau prévus à l'arrière du rez-de-chaussée seront dotés d'une grande baie vitrée d'une superficie nette éclairante de 5,65 m² ;

Considérant cependant qu'au vu du positionnement des escaliers extérieurs prévus devant les baies vitrées des chambre/bureau, ces escaliers sont susceptibles d'engendrer une réduction significative de l'éclairage naturel ;

Considérant qu'il conviendrait de concevoir l'accessibilité au jardin de manière à ne pas porter atteinte à la qualité d'habitabilité des pièces prévues à l'arrière du rez-de-chaussée ;

L'aménagement du 1^{er} étage et de la terrasse à l'arrière :

Considérant que les premiers étages seront aménagés en enfilade et comprendront les pièces de séjour, développant une superficie totale de 40,95 m², composées d'un salon à l'avant, d'une salle à manger au centre et d'une cuisine à l'arrière ;

Considérant que les cuisines et les salles à manger, totalisant une surface respective de 22 m², 21,90 m² et 23,11 m², seront pourvues d'une grande baie vitrée ; que la largeur de la baie vitrée du futur n°31 sera légèrement plus large que les deux autres baies vitrées ;

Considérant que les salons, d'une superficie respective de 17,43 m², 16,89 m² et 17,84 m², prévus à l'avant des premiers étages, seront également dotés de grandes ouvertures ; que le futur n° 33 sera doté d'une grande baie vitrée, le n° 31 de trois baies vitrées d'une largeur de 95 cm chacune et le n 29 d'une grande baie vitrée ainsi que d'une baie d'une largeur de 1 m ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 1er étage des 3 habitations sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant que les premiers étages, dotés de grandes baies vitrées, offre des pièces de vie spacieuses et lumineuses, ouvertes sur le jardin, et permet d'aménager les espaces de séjour aux besoins familiaux et aux standards actuels d'habitabilité ;

L'aménagement du balcon à l'arrière du 1er étage :

Considérant que les cuisine seront également pourvues d'un balcon d'environ 5,30 m² à l'arrière du rez+1 et d'un escalier extérieur reliant les pièces de vie principale au jardin ;

Considérant que l'implantation de ces balcons est conforme aux dispositions de l'art.4 (profondeur) et l'art.6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

Considérant toutefois que le balcon projeté au niveau du futur n° 33 n'est pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues directes ;

Considérant que le mur mitoyen sis au n°35 reste inchangé au niveau de ce balcon ;

Considérant dès lors qu'il convient d'en réduire la largeur de manière à garantir un retrait latéral de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n° 35 ;

L'aménagement des combles :

Considérant que les combles des 3 habitations seront aménagées en deux chambres dont une 1^{ère} chambre (2) d'une superficie respective de 16,68 m², 16,68 m² et 17,27 m², et une 2^{ème} chambre (3) à l'arrière d'une superficie respective de 9,69 m², 10,40 m², 10,20 m² ;

Considérant que ces chambres seront dotées d'un WC et d'une salle de bain ;

Considérant que cet aménagement nécessitera la construction de deux lucarnes ;

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

Considérant que la largeur intérieure des lucarnes prévues en façade avant atteint 2,51 m, offrant une hauteur sous plafond minimale de 2,67 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'Urbanisme ;

Considérant que la face avant de la lucarne, alignée au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera équipée d'un châssis en bois de ton brun, d'une largeur d'environ 2,41 m et d'une hauteur d'environ 1,36 m ; que le positionnement de ces châssis par rapport à la façade avant permet d'offrir une hauteur d'allège de 1,26 m ;

Considérant qu'un retrait de la façade avant de ces lucarnes n'est pas opportun, dès lors qu'il impliquerait un rehaussement du niveau des allèges, au détriment de la superficie nette éclairante des châssis ;

Considérant que les châssis prévus occupent environ 75 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 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 ne présentent pas de recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant que les lucarnes prévues à l'avant seront dotées d'un revêtement en zinc pré patiné de ton foncé et d'un couronnement ; que les châssis de ces lucarnes présenteront un ébrasement extérieur d'environ 20 cm, permettant de créer un relief et une profondeur autour des ouvertures et contribuant ainsi à une meilleure intégration des lucarnes dans le volume de la toiture ;

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

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

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

Considérant que le zinc de ton moyen ou clair s'intègre harmonieusement dans la toiture à versants prévue en tuiles de ton rouge et sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la rue des Pêcheries ;

Considérant cependant que l'aménagement de ces 3 lucarnes ne permettent pas de garantir aux 3 chambres (2) un éclairage naturel conforme aux dispositions de l'article 10 du Titre II du RRU en ce que la superficie nette éclairante des châssis de ces lucarnes permet d'éclairer une superficie d'environ 10,20 m² ;

Considérant qu'il y a lieu de compenser la superficie nette éclairante manquante en prévoyant, soit une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture, soit un lanterneau sur la toiture plate des lucarnes avant ;

Considérant par ailleurs que les trois lucarnes prévues à l'arrière présenteront des largeurs différentes ;

Considérant que la largeur intérieure des lucarnes prévues en façade arrière atteint respectivement 2,35 m, 2,90 m et 2,60 m et qu'elles offrent une hauteur sous plafond de 2,51 m, conforme aux normes d'habitabilité prévues au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la face avant de la lucarne, alignée au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera équipée d'un châssis en bois de ton brun, d'une largeur respective de 2,50 m, 2,80 m et de 2,25 m et d'une hauteur d'environ 1,50 m ; que le positionnement de ces châssis par rapport à la façade avant permet d'offrir une hauteur d'allège de 95 cm ;

Considérant que ces baies vitrées occupent entre 75 et 77 % de la largeur extérieure des lucarnes permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'article 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 ne présentent pas un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant que l'aménagement des chambres (3) à l'arrière des combles est conforme aux dispositions du Titre II du RRU ;

Considérant que les lucarnes prévues à l'arrière seront également dotées d'un revêtement en zinc pré patiné de ton foncé et d'un couronnement ; que les châssis de ces lucarnes présenteront un ébrasement extérieur d'environ 20 cm, permettant de créer un relief et une profondeur autour des ouvertures et contribuant ainsi à une meilleure intégration des lucarnes dans le volume de la toiture ;

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

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

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

Considérant que le zinc de ton moyen ou clair s'intègre harmonieusement dans la toiture à versants prévue en tuiles de ton rouge et sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la rue des Pêcheries ;

Considérant d'autre part que les plans annexés à la demande ne précisent pas le matériau et la teinte prévus sur le toit plat des lucarnes ;

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

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir 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, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;

Considérant que les toitures à versants seront isolées par l'extérieur et dotées d'une couverture en tuiles rouges ; que les toitures projetées seront alignées à celle du bien sis au n°27 et inférieure de 90 cm à celle du bien sis au n°35 ;

Considérant que la hauteur des trois toitures sont conformes au PPAS ainsi qu'aux dispositions de l'article 6 du Titre I du RRU relatives à la hauteur des constructions ;

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

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

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

Considérant que les façades à rue seront constituées d'un complexe isolant revêtu de briques de parement de teinte rouge ;

Considérant que les trois façades seront dotées d'un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que les corniches des trois façades seront alignées et constituées de bois peint en blanc ;

Considérant que la façade avant du futur n°33 sera pourvue d'une entrée composée d'une porte vitrée et d'une porte d'accès au local vélos, toutes deux intégrées dans un bardage en bois de ton brun ; que la paroi séparant les deux portes sera également revêtue du même bardage en bois ;

Considérant que le premier étage de cette façade sera structuré par un encadrement en béton de ton gris clair autour de la baie vitrée centrale, laquelle sera pourvue d'un garde-corps de ton foncé ;

Considérant que le rez-de-chaussée du n°31 recevra un traitement similaire à celui du n°33, à l'exception de la porte d'accès au local vélos, qui sera vitrée ; que la façade du rez-de-chaussée sera structurée par un bandeau horizontal en béton de ton gris clair ;

Considérant que le premier étage du futur n°31 sera composé de trois fenêtres, chacune dotée d'un simple barreau faisant office de garde-corps afin de compenser la hauteur de l'allège ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun élément en béton de ton gris clair pour le futur n°29 ;

Considérant que les éléments en béton appauvrissent l'aspect architectural de l'ensemble, qu'il conviendrait de retravailler les façades avant afin de remplacer les zones en béton apparent par un jeu de brique ou de pierre ;

Considérant que cette façade sera composée d'une porte d'entrée vitrée et d'une porte de garage sectionnelle dotée d'un bardage en bois de ton brun ou gris moyen à foncé ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte de garage dans une teinte brun foncé, afin d'assurer une meilleure unité avec les autres menuiseries de la façade à rue et de préserver la cohérence ainsi que la qualité de sa composition architecturale ;

Considérant que la demande doit préciser la teinte exacte de chaque élément de façades ; qu'il y a lieu d'apporter plus de précision quant à la couleur de la porte du garage du futur n°29 ;

Considérant que le premier étage sera composé d'une grande baie vitrée pourvue d'un garde-corps de ton foncé ainsi que d'une fenêtre du même type que celles projetées en façade du n° 31 ;

Considérant que les menuiseries des trois façades seront en bois de ton brun ;

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

Considérant que les divisions de ces nouveaux châssis s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que les trois façades présenteront des compositions architecturales différenciées, permettant de distinguer clairement les différentes séquences bâties tout en assurant une cohérence d'ensemble du projet ;

Considérant que cette différenciation des façades permet de préserver et de renforcer la trame verticale caractéristique des façades de la rue, en maintenant une lecture distincte des différentes unités bâties ;

Considérant que le traitement différencié des façades, notamment par la variation des ouvertures, des éléments architecturaux et des matériaux, contribue à respecter le rythme parcellaire et la composition architecturale de la rue ;

Considérant que cette articulation entre des façades distinctes et une cohérence des matériaux et des éléments constructifs permet d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti ;

Considérant que les façades à rue ne précisent pas le matériau des descentes d'eau pluviales et ne représentent pas de souche pluviale ;

Considérant également que les documents graphiques mentionnent 6 descentes d'eau en façade à rue, qu'il conviendrait dès lors de prévoir une descente d'eau par maison en façade à rue ;

L'installation des pompes à chaleur :

Considérant que le projet prévoit l'installation de 3 pompes à chaleur pour les 3 habitation ;

Considérant que les unités extérieures de celles-ci seront placées en zone de cours et jardins ;

Considérant que ces installations dérogent qu'à la prescription 2.2.1 du PPAS Zone 10- La Héronnière ;

Vu l'étude acoustique réalisée sur place en date du 19/06/2026 par le bureau d'études acoustiques ASM Acoustics ;

Considérant qu'il s'agit d'une étude basée sur :

- Les caractéristiques des équipements techniques prévus (leurs dimensions, puissance et niveau sonore) ;
- La localisation des bâtiments voisins les plus proches (sis au n°27 et n°35) ;

Considérant que ces mesures acoustiques ont été réalisées en vue de caractériser le niveau sonore généré par ladite pompe à chaleur ;

Considérant que les résultats de ces mesures ont permis d'apprécier l'impact sonore au niveau des propriétés riveraines et de certifier la conformité de l'équipement aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit dans l'environnement ;

Considérant que cette étude acoustique a également permis de revoir l'emplacement des trois pompes à chaleur, positionnées initialement au milieu des jardins ; que celles-ci seront déplacées en fond de jardin ; considérant que cette configuration permet d'augmenter significativement la distance (jusqu'à 2x la distance initiale), permettant ainsi une plus grande atténuation du bruit par la distance ;

Considérant dès lors, que cette ce nouvel emplacement de pompes à chaleur permet de respecter les seuils réglementaires chez les riverains les plus proches, pour toutes les périodes A, B et C ;

Considérant que la note acoustique recommande certaines interventions permettant de réduire ces niveaux sonores, à savoir, la mise en place d'un capotage acoustique ;

Considérant cependant, que l'implantation des PACs en limite d'un espace public n'est pas adéquate ;

Considérant par ailleurs que les jardins ne sont pas destinés à accueillir des éléments techniques ;

Considérant qu'il conviendrait de placer ces dispositifs en toiture afin d'éviter toutes nuisances sonores ;

Considérant que l'installation devra, en toute circonstance, respecter les seuils de bruit fixés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que l'implantation des pacs telle que projetée est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la dérogation à la prescription 2.2.1 du PPAS Zone 10- La Héronnière est refusée ;

Abattage de l'arbre :

Considérant que la demande prévoit l'abattage d'un bouleau d'un tronc de 20 cm et d'une couronne de 2 m, situé à proximité de la façade arrière du bâtiment existant ;

Considérant qu'au regard de sa position par rapport à la façade arrière et aux futurs bâtiments ; celui-ci est susceptible de porter atteinte à la structure du bâtiment ainsi qu'à l'ensoleillement des façades projetées ;

Considérant de plus que l'implantation de cet arbre n'est pas conforme à la prescription 2.2.1 du PPAS « Zone 10 - La Héronnière » en ce qu'il est de nature à porter atteinte au bon éclaircissement des logements et se situe à moins de 5 m des habitations projetées et existantes ;

Considérant dès lors que son abattage est justifié et permet de répondre aux normes du PPAS « Zone 10 - La Héronnière » ;

Gestion des eaux de pluie

Considérant que la demande est imprécise en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie ;

Maillage bleu

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de Xm sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

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

Eaux de ruissellement

- Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
- Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
- Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

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 :

- **Retravailler les façades avant afin de remplacer les zones en béton apparent par un jeu de brique ou de pierre ;**
- **Prévoir une finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins, ceux-ci devant être surmontés d'un couvre-mur et dotés d'une finition soignée ;**
- **Prévoir pour les faces et les joues des lucarnes des revêtements de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;**
- **Compenser la superficie nette éclairante manquante dans la chambre 2 en prévoyant, soit une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture, soit un lanterneau sur la toiture plate des lucarnes avant ;**
- **Prévoir pour la porte de garage du futur n°29 en bardage bois de teinte brune et préciser la teinte exacte sur les plans ;**
- **Réduire la largeur du balcon du futur n°33 de manière à garantir un retrait latéral de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n° 35 ;**
- **Revoir la conception des terrasses et de l'accessibilité au jardin depuis les pièces de vie principale en supprimant l'escalier extérieur ;**
- **Ne pas installer la palissade prévue sur le mur mitoyen avec le n°27 ;**
- **Placer les PAC en toiture afin d'éviter toutes nuisances sonores ;**

- **Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;**
- **Tendre vers la déconnexion totale des eaux pluviales au réseau d'égouttage public et prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale à la parcelle avec un rejet du trop-plein dans les zones végétales du projet ;**
- **Respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale**
- **Préciser le matériau des descentes d'eau pluviales et prévoir une souche pluviale**
- **Prévoir une descente d'eau par maison en façade à rue ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, la finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;**

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 et 6 du Titre I du RRU ainsi qu'à la prescription 2.2.1 du PPAS Zone 10- La Héronnière en ce qui concerne l'aménagement des escaliers extérieurs sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne le gabarit des constructions projetées sont acceptées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives à la prescription 2.2.1 du PPAS Zone 10- La Héronnière en ce qui concerne l'installation des pompes à chaleur est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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