

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:**

**26/09/2023**

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente  
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de  
l'Aménagement du Territoire

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

BUP : Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS – Fanny  
MOSCHOS

BUP : DPC. -

DCE. : Anna NOEL

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

## Place Léopold Wiener, 2

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

Remplacer la sanisette existante hors service par un nouveau sanitaire le long de la place Léopold Wiener.

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

application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

### ***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 :**

### **Contexte légal**

Considérant que le projet se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en centre de quartier et dans un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité, le long d'une ligne de TC de haute capacité existante, le long d'un RER Vélo et d'un ICR du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le présent projet se situe en voirie régionale sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'un édicule sanitaire STIB à proximité du terminus des arrêts de tram et bus « Wiener » (lignes 8, 17 et 95) ;

Considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;

Considérant l'arrêté du 30/03/2022 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 2 mentionne au point 1.7.c. que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;

Vu l'infraction relevée en date du 04/10/2022 concernant l'enlèvement d'un édicule de style "ancien" servant de WC et son remplacement par un dispositif "moderne" ;

### **Objet de la demande**

Considérant que le projet vise à remplacer la sanisette existante hors service par un nouveau sanitaire le long de la place Léopold Wiener ;

## **Procédure et actes d’instruction**

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- En application de la prescription particulière **8.4** du P.R.A.S, relative aux zones d’équipements d’intérêt collectif ou de service public : *modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations.*

Considérant que, durant l’enquête publique qui s’est déroulée du **28/08/2023** au **11/09/2023** dans la commune de Watermael-Boitsfort, aucune réclamation n’a été introduite ;

Considérant l’avis favorable de Bruxelles Mobilité du **01/08/2023** ;

### **Situation de droit et de fait**

Considérant qu’une ancienne sanisette de type colonne « Moris » existait au sein de la place Léopold Wiener à proximité d’une ancienne aubette ;

Considérant que ce sanitaire était hors de service et non accessible au public ;

Considérant que cet ancien édicule a été démoli au profit d’un édicule « temporaire » peu qualitatif et mal intégré dans le paysage ;

### **Situation projetée**

Considérant que le projet prévoit de démolir la sanisette actuelle (temporaire) au profit de la nouvelle ;

Considérant que le nouveau sanitaire sera implanté sur le trottoir le long de la Place Léopold Wiener, dans la continuité de l’aubette vélos (à la hauteur du n°2) dans le recoin des grilles ;

Considérant que l’édicule est de type « Retro » ; que ses faces sont en métal laqué vert foncé marqué par un rythme vertical ; qu’il a une hauteur de 2,95 m et qu’une fine casquette en débord vient couronner l’édicule ;

Considérant que l’édicule ne dépasse pas les 20 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l’édicule projeté est composé d’un sanitaire public accessible aux personnes à mobilité réduite ; que les sanitaires sont entièrement automatiques ;

Considérant que le nouvel édicule ne modifie pas l’aménagement des abords et ne nécessite pas de déplacement ou d’implantation de mobilier urbain ;

### **Objectifs**

Considérant que l’objectif du projet est de :

- Répondre aux recommandations du conseil de la diversité effectuées en 2014, dont l’un des objectifs prioritaire est de promouvoir l’emploi féminin ;
- Répondre à la politique d’amélioration des conditions de travail des employés de la STIB en proposant un local de repos chauffé et confortable à destination des chauffeurs lors de leurs pauses ;

### **Motivation**

Considérant que la STIB souhaite assurer annuellement une progression moyenne de 5 % de femmes au sein du personnel féminin et adapter le réseau de tram et bus (terminus) à la mixité de genre ; que pour ce faire la STIB prévoit d’adapter les infrastructures à la mixité de genre, soit par leur fonctionnement (sanitaire individuel avec nettoyage automatique) soit par leur destination (séparation physique H/F) ;

Considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée ; que l’équipement projeté est nécessaire à l’exploitation de la ligne de bus ;

Considérant que la STIB souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des édicules à planter en Région de Bruxelles-Capitale, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ; qu'à cette fin, la STIB propose un nombre restreint de versions des édicules ;

Considérant que l'implantation du nouveau sanitaire se situe en dehors de la zone de protection et de la zone tampon Natura 2000 ; que cette implantation permet de ne pas impacter les vues sur la maison communale classée ;

Considérant que l'édicule laisse une largeur de 2,40 mètres en trottoir pour le cheminement des piétons ; que cet aménagement garantit la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'il s'implante relativement bien, en trottoir, à l'angle des clôtures, dans un espace visible dans l'espace public ;

Considérant cependant qu'actuellement le revêtement des façades de l'édicule « Retro » est lisse et propice au vandalisme et aux affichages sauvages ; qu'il convient donc d'adapter le revêtement des façades du type « Retro » en conséquence et également au moyen de l'application d'une peinture anti-graffiti ;

Considérant que la démolition de l'ancien édicule et de l'édicule temporaire impliquent des incidences sur le revêtement du trottoir existant ; qu'il y a lieu de prévoir sa remise en état, et en cohérence avec le revêtement environnant ;

Considérant que l'espace projeté entre les parois du sanitaire et les clôtures laisse peu de place pour permettre le nettoyage et l'entretien aisés des trottoirs ;

Considérant que pour l'installation de l'édicule, l'élagage du platane est nécessaire ; que cependant pour ne pas altérer les branches de celui-ci, il serait opportun de déplacer le sanitaire ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'édicule sanitaire en lieu et place de l'auvette vélo afin de ne pas impacter les branches de l'arbre et permettre le dégagement d'un espace suffisant pour l'entretien de la voirie ;

Considérant que l'auvette vélos peut être déplacée plus à droite, là où se situe le banc et de déplacer celui-ci à l'entrée du skate-park ;

Considérant que l'espace vide entre la clôture et le sanitaire peut être utilisé pour l'aménagement d'une drop-zone ; qu'il y a lieu de laisser un espace de minimum 2,50 mètres ;

Considérant qu'il y a lieu d'implanter une poubelle à proximité du sanitaire et de préférence à gauche ;

Considérant que, moyennant les adaptations précédemment énoncées, l'édicule a un aspect sobre et épuré et qu'il s'intègre convenablement à son environnement ;

Considérant que le projet améliore de manière significative la propreté publique et profite à tous les usagers de l'espace public ; qu'il permet l'accessibilité de l'équipement prévu aux PMR ; que le projet est conforme au bon aménagement des lieux à condition de respecter les conditions ci-dessus.

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

- **Revoir l'implantation du sanitaire ;**
- **Planter l'édicule sanitaire en lieu et place de l'auvette vélo et prévoir un espace de 2,50 mètres entre l'édicule et les clôtures (afin de permettre l'implantation d'une drop-zone) ;**
- **Planter l'auvette vélo dans le prolongement du sanitaire, en lieu et place du banc et de la poubelle ;**
- **Planter le banc à la hauteur de l'entrée du skate-park ;**
- **Planter une poubelle à gauche du sanitaire ;**
- **Ne pas élaguer le platane ;**
- **Adapter les faces de l'édicule afin de pallier les problèmes de vandalisme (peinture anti-graffiti par exemple) ;**

- Remettre en pristin état le trottoir où se situait l'ancien édicule sanitaire ;
- Démolir l'édicule temporaire situé à proximité des stations Villo! (à l'Est).

---

## Rue de l'Hospice Communal, 35

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

démolir un immeuble de bureau comportant un logement et construire 8 maisons unifamiliales

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

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

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

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

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

REPORT dans l'attente :

- d'une visite des lieux ;
- d'une étude d'ensoleillement complémentaire à 9h30 le 21 mars et à 11h30 le 21 décembre.

---

## Rue de l'Hospice Communal, 153

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

Régulariser la démolition du bien sis 153 rue de l'Hospice Communal et la création d'un jardin potager public pour le quartier

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

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

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

## **ABSTENTION**

**Commune** car elle est demanderesse (application de l'art.8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation)

## **AVIS MAJORITAIRE :**

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

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement suivant le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que le projet se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « zone 4 – Souverain Ouest » (AR 18-03-1993) ;

Attendu que la demande vise à régulariser la démolition du bien sis 153 rue de l'Hospice Communal et la création d'un jardin potager public pour le quartier ;

## **Procédure :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2023 au 11/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation du 26/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207, §1. al.4 du COBAT : Bien à l'inventaire ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Qu'aucune réclamation n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

## **Description du site :**

Considérant que le site était composé d'une ancienne maison (R+T) de style ferme avec annexes successives, datant d'avant 1900 ;

Considérant que l'ancienne maison était exceptionnellement beaucoup plus petite que les deux constructions voisines ; que les bâtiments voisins présentent un gabarit de R+2+T ; que les maisons situées de l'autre côté de la rue ont un gabarit de R+1+T ;

Considérant que l'ancienne maison était située plus bas que le niveau de la voirie (+/- 70cm) ;

Considérant que le jardin est orienté au Sud-Est vers le boulevard du Souverain ;

## **Historique**

Considérant que le Conseil Communal a approuvé en séance du 15/11/2016 le principe de procéder à l'acquisition en vente publique du bien sis n°153 rue de l'Hospice Communal et cadastré Watermael-Boitsfort, 2ème Division, Section E, parcelle 187 G 2 ;

Considérant que la Commune a acheté le bien lors de la séance de vente publique du 16/06/2017 ; que la Commune est déjà propriétaire du terrain (E187 P 2) jouxtant cette parcelle ;

Considérant que, lors de la tempête du 19/02/2022, l'annexe de l'habitation s'est partiellement effondrée ; qu'en date du 23/02/2022 un arrêté de police a été ratifié ordonnant des mesures pour remédier à l'insécurité de l'immeuble ;

Considérant que, lors du passage de l'orage du 19/05/2022, la police a signalé à la Commune qu'une autre partie du bâtiment s'était écroulée ;

Considérant que le Conseil Communal en séance du 21/06/2022 a approuvé la démolition complète de l'édifice en urgence du n°153 rue de l'Hospice Communal ;

### **Projet**

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser la démolition de la maison ;

Considérant que la maison, de style ferme (R+T), a été entièrement détruite ;

Considérant que les amorces des murs de soutènement ainsi que les escaliers menant à l'ancienne bâtisse sont toujours présents sur la parcelle ;

Considérant qu'une grille a été placée pour sécuriser et clôturer l'accès à la parcelle ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS est d'application en ce qui concerne la suppression d'un logement en zone d'habitation ;

Considérant que la démolition de cet immeuble a été rendue nécessaire au vu de son état de stabilité précaire et présentant un risque important pour la sécurité des personnes et des biens ;

Considérant que la démolition de cette habitation permettra à terme la construction d'un ensemble de logement permettant à un plus grand nombre de familles de se loger de manière décente ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un potager et poulailler collectifs ; qu'il demeure au profit des habitants du quartier dans l'intervalle de la construction d'un nouvel ensemble de logement ;

Considérant que le jardin public a une superficie de 430,46 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet propose de créer 3 zones potagères d'une surface comprise entre 10,86 m<sup>2</sup> et 12,11 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'à l'arrière de la parcelle se trouve un poulailler de 23,65 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet est conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS en ce qu'un espace vert public est créé ;

### **De manière générale :**

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

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

### **AVIS FAVORABLE**

---

Avenue des Naïades, 13

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

isoler la toiture par l'extérieur (type sarking)

**Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir  
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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir (PL) L 30 328/FL/94, délivré le 09/12/1968, en zone(s) : de bâtisse - de recul - de jardin ;

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à versants et lucarnes datant de 1976 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur (type sarking) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation de la toiture principale à versants par la pose d'une isolation extérieure de 16 cm via la méthode Sarking ;
- L'isolation des toitures plates des lucarnes avant et arrière par la pose d'une isolation extérieure de 12 cm via la méthode Sarking ;

Vu l'envoi par recommandé du formulaire d'avertissement (annexe II) et les accords signés des propriétaires des biens voisins sis au n° 11 et 15 rue de l'avenue des Naïades ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir L30, en matière de hauteur en ce que la pose d'une isolation par l'extérieur implique une rehausse de 16 cm, modifiant l'alignement des toitures vers l'avenue qui ne seront plus sur le même plan ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture dépasse la hauteur du profil des constructions voisines de droite au n° 11 et de gauche au n° 15 ;

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

- Art. 126§11 : dérogation aux prescriptions du permis de lotir L 30 angle av L. Wiener / angle av des Naïades (IV c, le versant des toitures vers l'avenue sera dans le même plan) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;



Considérant que la toiture actuelle présente des tuiles de terre cuite à vagues de teinte noire ;  
Considérant que le projet propose d'isoler la toiture par l'extérieur avec des panneaux posés via la méthode Sarking impliquant une rehausse de +/- 16 cm ;

Considérant que la couverture en tuiles sera remplacée à l'identique c'est-à-dire des tuiles en terre cuite de teinte noire ;

Considérant que les parties latérales de la rehausse de la toiture seront habillées par la pose de rives latérales en butée de teinte proche des tuiles, afin d'assurer l'étanchéité et afin d'éviter l'éventuelle gêne visuelle ;

Considérant que le choix de l'isolant s'est porté sur du PIR / PUR, qui permettra d'atteindre une meilleure isolation thermique tout en limitant au maximum la rehausse par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que les toitures plates des lucarnes avant et arrière seront isolées avec des panneaux posés via la méthode Sarking impliquant une rehausse de +/- 12 cm ;

Considérant que les têtes de rive en bois de teinte blanche seront remplacées à l'identique et présenteront une largeur totale de 32 cm au lieu de 20 (+12 cm) ;

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

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

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

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

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

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

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements avec les habitations voisines ;**
- **Choisir de préférence pour les profils de rive, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du PL et RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

---

## Avenue Emile Van Becelaere, 18

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

Construire une piscine et un cabanon technique

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

application de l'art. 9 du COBAT (CC à la demande du FD ou du collège échevinal)

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

#### **REPORT**

---

## Chaussée de La Hulpe, 384

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

construire 2 lucarnes et isoler et remplacer la toiture

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

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

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 (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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 2 Coin du Balai » du 01/10/2015 ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale typique du Coin du Balai de gabarit rez+1+toit à versants, construite entre 1900-1918, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) et reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS-Zone 2-Coin du Balai ;

Considérant qu'il s'agit de construire 2 lucarnes et isoler de la toiture ;

Considérant que le projet a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme réf. PU/31721-23 délivré le 19/0/2016 visant à rénover une annexe et réaliser deux lucarnes dans la toiture ;

Considérant que seule l'annexe prévue à l'arrière du bien a été rénovée dans le cadre de ce permis d'urbanisme ;

Considérant que la non réalisation des deux lucarnes a impliqué la péremption du permis d'urbanisme délivré en 2016 ;

Considérant que la demande actuelle porte plus précisément sur :

- La construction de deux lucarnes dans les deux versants du toit ;
- La rénovation et l'isolation de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'Art. 188/7 : à la demande d'un PPAS-Zone 2-Coin du Balai (4.4.1.1 modifications visibles depuis espace public d'un bâtiment à intérêt patrimonial) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la toiture sera isolée par l'intérieur et n'impliquera dès lors aucune modification de son profil ;

Considérant que les tuiles de cette toiture seront remplacées par des tuiles de ton rouge-brun identiques aux originales ;

Considérant que la corniche avant existante en bois sera maintenue et peinte en blanc ;

Considérant que les encadrements situés en façade avant sous la corniche ont été agrémentés d'un motif carrelé ;

Considérant que ce motif s'intègre discrètement dans le paysage urbain et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que le projet prévoit d'adapter l'habitation aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels par la réalisation de deux lucarnes ;

Considérant que l'habitation dispose de deux petites chambres au 1er étage ; que les espaces sous combles sont aménagés en un grenier ;

Considérant que la largeur intérieure des deux lucarnes prévues atteint 2,40 m, ce qui permet l'aménagement d'une salle de bain commune de 5,30 m<sup>2</sup> et de deux chambres de superficies nettes de 12,90 m<sup>2</sup> et de 10,40 mesurées sur une hauteur sous-plafond de 1,50 m ;

Considérant que la hauteur sous-plafond de la lucarne avant atteindra 2,47 m ; que sa face avant, sise en retrait de 40 cm par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,25 m et d'une hauteur de 1,27 m ;

Considérant que le toit de la lucarne arrière sera légèrement en pente ; que sa hauteur sous-plafond varie entre 2,90 m et 2,45 m et que la face avant de la lucarne arrière, située en retrait de 15 cm par rapport au plan de la façade arrière au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur de 2,25 m et d'une hauteur de 1,81 m ;

Considérant que ces châssis occupent un peu plus de 77 % de la largeur extérieure des deux lucarnes permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement projeté dans les espaces sous combles est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la lucarne avant présente un ébrasement extérieur de son châssis d'environ 15 cm et d'un couronnement ;

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

Considérant que les deux lucarnes projetées sont conformes à la prescription 3.1.4 du PPAS en ce que la distance entre les deux joues des lucarnes et les axes mitoyens soit supérieur à 60 cm, soit à une distance de 1,00 m avec les biens sis au n°382 et de 1,05 m avec le bien sis au n°386 ;

Considérant que le gabarit et la typologie des lucarnes projetées sont quasi similaires aux lucarnes récemment accordées aux constructions voisines sises au n°386 et n°388 ;

Considérant que l'ensemble des travaux projetés en toiture permettent d'optimiser le volume sous combles en terme de performance énergétique ;

Considérant cependant que le châssis de la lucarne avant sera en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que l'utilisation de l'aluminium dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé de surcroît en ZICHEE, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine et repris par le PPAS comme bâtiment à valeur patrimoniale ;

Considérant de plus que l'utilisation de l'aluminium 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 dès lors qu'il y a lieu de placer un châssis en bois de teinte similaire aux châssis de la façade à rue respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien (matériau et teinte) ;

Considérant que les lucarnes projetées présentent une finition esthétique et soignée en bardage en zinc de teinte gris anthracite ;

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

Considérant dès lors qu'il convient de choisir pour cette lucarne une finition plus claire, soit en zinc de teinte quartz ; que ce choix doit être précisé sur les plans de réalisation ;

Considérant les discordances relevées entre la façade avant et la coupe concernant le couronnement de la lucarne avant et entre la façade avant et les photos concernant la teinte de la porte d'entrée ; qu'il y a lieu de lever ces discordances sur les plans modificatifs ;

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 moyennant certaines adaptations ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **De placer pour la lucarne avant, un châssis en bois de teinte identique aux menuiseries de la façade avant ;**
- **De choisir pour les deux lucarnes un revêtement en zinc de teinte claire sur les joues, les faces et une finition claire sur le toit ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Lever toute discordance relevée entre les plans introduits et la situation existante de fait ;**

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

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

---

# Avenue des Mûriers, 24

## **Objet de la demande :**

transformer une maison unifamiliale

## **Motif de la CC :**

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

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

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

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

**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 habitation unifamiliale de gabarit rez+1+toit à versants, construite en 1930, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine (immeuble construit avant 1932) ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une annexe existante à l'arrière du rez-de-jardin + 1 et d'un escalier reliant l'habitation au jardin ;
- La construction à la place de l'extension à démolir, d'une nouvelle annexe au rez-de-jardin ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- Le remplacement de tous les châssis de la façade avant et arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du toit de la nouvelle annexe ;
- La réalisation d'une baie vitrée entre le garage sis au fond de la parcelle et le jardin ;
- L'aménagement d'une terrasse dans le jardin et d'un chemin menant aux garages ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

Considérant que l'annexe existante sur deux niveaux au rez-de-jardin + rez-de-chaussée sera démolie et reconstruite sur un seul niveau au rez-de-jardin ; que l'escalier existant sera également démoli et remplacé par un escalier métallique ;

Considérant que ces travaux dérogent à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle réalisation dépasse en hauteur et en profondeur les profils mitoyens des deux constructions contiguës ;

Considérant que l'annexe existante à démolir est aménagée en une cave (5) de 10,20 m<sup>2</sup> à une hauteur sous plafond de 2,02 m ; que l'annexe reconstruite sera aménagée en une buanderie/vestiaire que sa hauteur sous-plafond sera portée à 2,30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la nouvelle annexe disposera d'une grande baie vitrée de 1,80 m de largeur sur 2 m de hauteur ;

Considérant que le bureau et la cave 4 aménagés au rez-de-jardin seront aménagés en un salon télé de 24 m<sup>2</sup> à une hauteur sous-plafond de 2,40 m ; que ce nouvel aménagement impliquera l'ouverture des espaces intérieurs par la démolition du mur porteur de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement de cette pièce de vie au rez-de-jardin dérogera aux dispositions de l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant que la baie existante à l'arrière de l'immeuble sera agrandie et dotée d'une grande fenêtre permettant l'aménagement d'une pièce de vie au rez-de-jardin plus lumineux et ouvert sur le jardin ;

Considérant que cette dérogation est minime et ne portera pas atteinte à l'habitabilité de cette pièce ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'annexe démolie sera aménagé en une terrasse de 10,60 m<sup>2</sup> ; que cette terrasse sera prolongée par un balcon longeant la façade arrière vers la propriété sise au n° 22 ;

Considérant que la démolition de l'annexe au niveau du 1er étage impliquera le réaménagement de ces espaces intérieurs ;

Considérant que les espaces du 1er étage seront réorganisés et aménagés en un salon de 18,33 m<sup>2</sup>, salle à manger de 15,30 m<sup>2</sup> et une cuisine de 15,10 m<sup>2</sup> avec un accès direct à la nouvelle terrasse ;

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

Considérant que l'aménagement de cette terrasse n'impliquera aucune modification du mur mitoyen avec le n°26 ; que cette terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vues directes en ce que la hauteur du mur mitoyen sis au n°26 est de 2,20 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant qu'en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vue, le mur mitoyen avec le n° 22 sera rehaussé de 1,60 m pour atteindre une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau de la terrasse ;

Considérant que cette rehausse pourrait impliquer des pertes de luminosité et d'ensoleillement sur la parcelle voisine sise au n°22 et y créer un sentiment d'enclavement en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'en l'absence d'obtenir l'accord du voisin du n°22, il y a lieu de ne pas rehausser ce mur mitoyen et de limiter l'accessibilité à la totalité de ce balcon en prévoyant un recul planté de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°22 ;

Considérant que l'escalier existant en béton à deux volets reliant le jardin à l'arrière du rez-de-chaussée sera remplacé par un escalier métallique à 3 volets menant à la nouvelle terrasse ;

Considérant que cet escalier, longeant le mur mitoyen avec le n°26 n'implique aucune modification de sa hauteur et respect les dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant que l'impact de la nouvelle extension avec son escalier sur l'intérieur d'îlot est nettement moindre par rapport à la situation existante ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment principal et des annexes seront isolées par l'extérieur ; que ces travaux impliqueront les dérogations aux dispositions des articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre,

Considérant que le projet améliore les performances énergétiques du bâti ; que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant que les modifications apportées à l'arrière de l'immeuble s'intègrent discrètement en intérieur d'îlot et améliorent les qualités résidentielles du voisinage moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les dérogations à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont minimales et ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la chambre 3 de 9,10 m<sup>2</sup> existante au 1er étage sera aménagée en une salle de bain / espace de rangement ;

Considérant que la chambre 4 existante aux espaces sous combles sera aménagée en une salle de bain de 6,72 m<sup>2</sup>, une toilette de 1,13 m<sup>2</sup> et un dressing de 4,90 m<sup>2</sup>, une toilette de 1 m<sup>2</sup> aménagé au niveau du palier d'arrivée et un espace de rangement de 6,45 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un escalier fixe menant aux combles via la trappe existante au-dessus de la cage d'escalier sera réalisé au niveau de l'espace de rangement ; que les plans n'apportent aucune précision sur l'utilisation exacte de l'espace comble ;

Considérant les déclarations émises en séance en ce que l'espace sous combles sera réservé au rangement ;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus au 1er étage et aux espaces sous combles sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant le projet porte également sur le remplacement de toutes les menuiseries des deux façades ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis de la façade avant existants en bois peint en blanc seront remplacés par une porte et des châssis en bois de ton gris ; que leurs divisions restent identiques aux menuiseries d'origine ;

Considérant que la corniche de la façade avant existante en PVC sera remplacée par une corniche en bois peinte en gris ;

Considérant que la façade sera nettoyée ; que les éléments les composant ainsi que la toiture de l'immeuble resteront inchangés ;

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

Considérant que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant que les châssis de la façade arrière existants en PVC de ton blanc seront remplacés par des châssis en aluminium de ton gris ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale et le projet réalisé à l'arrière de l'immeuble s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que le bien dispose au fond de la parcelle d'un garage accessible depuis l'avenue du Relais 66 ; que ce garage est doté d'une porte d'accès au jardin de l'habitation de 90 cm de largeur ;

Considérant qu'il s'agit d'un garage disposant de deux portes sectionnelles ; qu'il a été divisé en deux garages dont un ne dispose plus d'accès direct au jardin ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un accès direct au jardin depuis le 1<sup>er</sup> garage par la réalisation d'une grande baie vitrée de 2 m de largeur sur 2,10 m de hauteur ainsi qu'un escalier de 5 marches permettant de rejoindre le niveau du jardin ;

Considérant que les plans de la situation projetée n'indiquent aucune modification d'utilisation des garages ;

Considérant que la note explicative n'apporte aucune précision concernant le choix de diviser le garage en deux et de placer une grande baie vitrée à l'arrière du 1<sup>er</sup> garage ;

Considérant cependant les déclarations émises en séance en ce que la baie permettra l'accès aisé de vélos et poussettes ;

Considérant que le chemin et la terrasse prévus dans le jardin s'intègrent discrètement en intérieur d'îlot et sans porter atteinte aux qualités paysagères d'intérieur d'îlot ;

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 moyennant certaines adaptations ;

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

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

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Fournir un accord signé par le voisin du n°22 quant à la rehausse du mur mitoyen ou limiter l'accessibilité à la totalité de ce balcon en prévoyant un recul planté de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°22 ;**
- **Préciser sur les plans de la situation projetée l'utilisation exacte de l'espace comble ;**

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la nouvelle extension et de la façade arrière isolée sont acceptées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

**Demande des plans modifiés en vertu de l'art. 191 du CoBAT.**

-----  
**Rue du Buis, 28**

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

transformer une maison unifamiliale



**Motif de la CC :**

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

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

**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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne un bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine en tant qu'immeuble d'avant 1932 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La rehausse, la transformation et l'isolation de la façade arrière ;
- La mise en peinture de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant ;
- La mise en peinture de la partie cimentée de la façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée sera augmentée de 2,60 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du corps principal de l'immeuble ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 10,96 m ;

Considérant que la hauteur de l'extension proposée atteindra 3.30 m ; que sa hauteur reste inférieure au profil mitoyen le plus haut sis au n°30 et dépassera de 80 cm le profil mitoyen le plus bas sis au n°26 ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme aux dispositions des arts. 4 et 6 du titre I du RRU en matière de profondeur et de hauteur ; que le projet n'implique aucune modification du mur mitoyen avec les biens sis au n°30 et n°26 ;

Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement composé d'un séjour de 12,26 m<sup>2</sup> aménagé dans la pièce avant de l'immeuble et d'une cuisine/salle à manger de 17,50 m<sup>2</sup> aménagée à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé d'un séjour/salle à manger de 30,60 m<sup>2</sup> aménagé du côté du jardin et d'une cuisine de 11,90 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée de 2,00 m de large et une hauteur de 2,10 m ;

Considérant que le toit plat de l'extension sera muni d'un lanterneau de 2,40 m de largeur sur 80 cm de profondeur ;

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

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 cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant cependant que les plans n'apportent aucune précision concernant la finition prévue sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot situé dans la zone tampon Natura 2000 ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager sur le toit de l'extension une toiture végétale inaccessible offrant une meilleure intégration dans le paysage végétal de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise à réaliser deux baies à l'arrière du 1er étage à la place de la baie centrale existante ;

Considérant que ces travaux permettront de réaménager la chambre existante d'une superficie de 17,59 m<sup>2</sup> en une petite chambre de 10 m<sup>2</sup> et une salle de bain / WC communes de 5,20 m<sup>2</sup> ; que ces modifications permettront d'adapter les espaces de nuit aux besoins familiaux et standards d'habitabilité ;

Considérant que la façade arrière sera rehaussée d'environ 1,55 m ; que cette rehausse impliquera une modification du versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette transformation dérogera aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le profil du toit à versant du volume rehaussé dépassera de 1,55 m le profil mitoyen le plus haut (n°30) et de 2,20 m le profil mitoyen le moins haut (n°26) ;

Considérant que les espaces sous comble actuellement aménagés en une 3<sup>ème</sup> chambre, seront aménagés en une chambre de 10,30 m<sup>2</sup> et une grande chambre de 15,30 m<sup>2</sup> équipée d'une salle de bain/WC de 5,20 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la chambre de 15,30 m<sup>2</sup> aménagée à l'arrière de l'habitation sera dotée d'un châssis de 1,50 m de largeur sur 1,10 m de hauteur permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

Considérant que ces transformations permettront d'améliorer l'habitabilité des espaces sous combles en matière d'éclairage naturel et de hauteurs sous plafond ;

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

Considérant cependant que la rehausse proposée constitue un précédent et porte atteinte à l'alignement et l'équilibre d'ensemble des façades et versants arrières de l'ensemble des 13 constructions contigües sises entre le n°26 et le n°50 ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de ces façades afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale des immeubles inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir à la place de cette rehausse un versant de toiture à la Mansart permettant de préserver l'équilibre de l'ensemble des corniches et des toitures des constructions voisines et une intégration discrète et proportionnée en intérieur d'îlot ;

Considérant que moyennant cette adaptation la dérogation à l'art.6 du Titre I est acceptable et ne compromet pas l'habitabilité et le confort des habitations voisines ;

Considérant que la porte et les châssis de la façade avant existants en bois de ton naturel seront repeints en ton clair ;

Considérant que la partie supérieure de la façade avant en cimentage peint en beige, partiellement dégradée sera repeinte en teinte claire ; que le soubassement et les corniches existantes en bois seront également repeints en teinte claire ; qu'aucune précision n'a été apportée en ce qui concerne la teinte choisie ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour les menuiseries, la corniche, le soubassement et la partie cimentée en façade avant, une teinte en harmonie aux teintes présentes dans l'ensemble des constructions voisines ;

Considérant qu'une attention particulière devra être apportée à la conservation des corniches et des éléments architecturaux de la façade avant ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Prévoir à la place de cette rehausse une lucarne intégrée dans le versant de toiture en retrait par rapport au plan de façade et dont la largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ou un versant de toiture à la Mansart permettant de préserver l'équilibre de l'ensemble des corniches et des toitures des constructions voisines et une intégration discrète et proportionnée en intérieur d'îlot ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir pour les menuiseries, la corniche, le soubassement et la partie cimentée en façade avant, une teinte en harmonie aux teintes présentes dans l'ensemble des constructions voisines ;**
- **Uniformiser la teinte de la porte, des châssis et de la corniche, visibles depuis l'espace public ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

**La dérogation relative aux prescriptions du RRU (Titre I, art. 6) en ce qui concerne la hauteur du toit de l'annexe est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

---

# Square du Castel Fleuri, 8

## **Objet de la demande :**

rénover une maison unifamiliale

## **Motif de la CC :**

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

## **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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale du style Art Déco de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1939 ; inscrite au projet d'inventaire Irismonument,

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une cour anglaise et le réaménagement du sous-sol en une salle polyvalente, une salle de bain et une buanderie ;
- L'ouverture d'une baie dans le mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger ;
- Le réagencement des espaces intérieurs du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour:

- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la réalisation d'une percée de 1,90 m dans le mur central porteur séparant la salle à manger de la cuisine permet d'améliorer les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain privative pour la chambre 2 aménagée au 1<sup>er</sup> étage impliquera également la réalisation d'une percée de 1,83 m de ce mur porteur ;

Considérant que cette salle de bain sera aménagée dans une partie de la chambre 2 ; que sa superficie sera réduite et transformée en un bureau de 9,32 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la salle de bain privative pour la chambre principale sera aménagée en un dressing privatif ; que la salle de bain commune deviendra également privative pour cette chambre ;

Considérant que les espaces sous combles ont été aménagées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, en espaces habitables composés de deux chambre et une salle de bain ;

Considérant que les espaces sous combles sont accessibles par un escalier d'origine conformément à la situation de droit ;

Considérant que les deux chambres 3 et 4 disposeront chacune d'un WC privatif ; qu'une petite salle de douche commune sera aménagée entre ces deux WC ;

Considérant que la superficie de ces deux chambres atteint 12,50 m<sup>2</sup> mesurée sur une hauteur libre de 1,50 m ; que leur éclairage naturel répond aux dispositions de l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (supérieur à 1/5) ;

Considérant que les aménagements proposés améliorent les conditions d'habitabilité des espaces intérieurs de l'habitation et permet de les adapter aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant qu'en vue de réaménager la cave 1 et 3 en une salle de jeu/média de 24,57 m<sup>2</sup> équipée d'un coin cuisine, la demande propose de construire en zone de recul une cour anglaise de 1,20 m de profondeur sur 1,90 m de longueur et 2,84 m de largeur ainsi qu'une baie vitrée donnant sur cette cour anglaise ;

Considérant que cette baie sera munie d'un châssis de 1,50 m de hauteur sur 2.14 m de largeur en bois peint en blanc ; que ses divisions seront identiques aux châssis d'origine ;

Considérant par ailleurs que la cour anglaise déroge aux prescriptions de l'art.11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce qu'elle constitue une construction en zone de recul non prévue par ces prescriptions ;

Considérant que la cour anglaise projetée est une construction qui constitue un précédent préjudiciable aux aménagements des zones de recul en général et au caractère jardiné de celles-ci ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond du sous-sol est de 2,37 m<sup>2</sup> et déroge aux dispositions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que la superficie nette éclairante de la nouvelle salle déroge aux dispositions de l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est 2 fois moins la superficie minimale autorisée ;

Considérant dès lors que la cour anglaise et la baie projetées ne permettent pas à la salle de jeu/média de bénéficier d'un éclairage naturel et d'une ventilation satisfaisants ;

Considérant qu'une partie de la cave technique sera aménagée en une salle de bain ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de jeu/média équipée d'un coin cuisine, une buanderie et une salle de bain présuppose que le sous-sol pourrait être aménagé en un petit logement supplémentaire ; que cet aménagement n'est pas adapté et ne répond pas aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation des caractéristiques paysagères et d'éviter toute dégradation du cadre verdoyant et paysager des zones de recul ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la réalisation d'une cour anglaise en zone de recul et l'aménagement prévu au sous-sol sont contraires au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Ne pas réaliser la cour anglaise ;**

**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 ;**

**La dérogation relative aux prescriptions de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

---

## Avenue des Naïades, 2

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

rénover une maison unifamiliale, agrandir en façade arrière et réaménager l'intérieur.

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison familiale 4 façades construite en 1948, se composant d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette maison unifamiliale, restructurer l'intérieur et créer une extension en façade arrière ;

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose actuellement :

- au sous-sol : d'un garage et de locaux techniques (caves, chaufferie, débarras),
- au rez-de-chaussée : d'un hall desservant un salon, une cuisine et son office, d'un sas donnant accès à une chambre et sa salle de bain,
- à l'étage : un hall desservant deux chambres et une salle de bain, un grand rangement attenant à l'une des chambres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur une restructuration intérieure qui s'accompagne :

- D'une extension de la construction de 16 m<sup>2</sup> sur l'angle de la façade arrière,
- D'un remplacement de l'ensemble des châssis bois existants et de la porte du garage, et de la création de nouvelles baies ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce qui concerne la distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS ZONE 7 – WIENER en ce que la construction se trouve à moins de 3 mètres de la limite parcellaire (dispositions générales 2.4 du bon aménagement des lieux) ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS,
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'opposition à :

- L'agrandissement de la construction de 16 m<sup>2</sup>, à l'angle Nord-Est, qui se situerait à moins de 3 mètres de la limite parcellaire avec le n°4 de l'avenue des Naïades, et dont la masse impacterait la vue sur l'environnement naturel depuis ce bien,
- la création de deux baies sur la façade Nord-Est :
- l'une de 2,14 m de large x 1,93 de haut, sur l'angle Nord-Est, donnant une vue droite directe sur une chambre du bien voisin,
- et l'autre de 3,10 m de large x 0,70 m de haut donnant une vue droite directe sur le bien voisin et considérée comme étant à moins de 1,90 m de la limite parcellaire ;

## **Motivations**

### **Restructuration intérieure**

Considérant que la restructuration intérieure intervient principalement au rez-de-chaussée et à l'étage de l'habitation unifamiliale ;

Considérant qu'au sous-sol la création d'un soupirail de 1,20 m de large x 1,12 m de haut et à 0,90 m de distance de la façade latérale permet d'éclairer une salle de gym avec salle de douche ajoutée aux locaux techniques existants ;

Considérant que cette construction se situe dans la zone constructible du PPAS ; que cette dérogation n'impacte pas significativement la zone de retrait latéral ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée un décroisement et une redistribution des espaces permettent d'ouvrir les lieux de vie - salon, cuisine et salle à manger - et de les orienter vers le Sud et le jardin ;

Considérant que la chambre et la salle de bain existantes sont déplacées à l'angle Nord-Est de l'habitation dans une extension de 16m<sup>2</sup> créée le long de la façade arrière ;

Considérant que cette chambre est éclairée par une baie d'angle d'1,93 m de haut, de 2,50 m de large sur le côté Nord-Ouest et de 2,14 m de large sur le côté Nord-Est, face au n°4 de l'avenue des Naïades ;

Considérant la création d'un bureau avec une baie de 3,10 m de large x 0,70 m de haut, avec une allège de 0,72 m donnant, en façade latérale, sur la limite parcellaire avec le n°4 de l'avenue des Naïades ;

Considérant la création d'une baie vitrée de 0,66 m de large x 2,00 m dans l'entrée de l'habitation sur cette même façade ;

### **Construction de l'extension**

Considérant que les prescriptions de ce PPAS précisent pour le bon aménagement des lieux, que les limites extrêmes de construction ainsi que les profondeurs maximales admissibles des constructions seront éloignées de 3 m au minimum des limites parcellaires ;

Considérant que l'habitation se trouve à 1,73 m de la limite parcellaire avec le n°4 de l'avenue des Naïades ;

Considérant que la construction de l'extension à l'angle de l'habitation se situe à une distance de 2,24 m par rapport à cette limite parcellaire ;

Considérant que ce même PPAS précise qu'aucune annexe contiguë n'est autorisée dans la surimpression de cours et jardins, mais que toutefois toute construction principale existante, totalement ou partiellement située dans la surimpression de cours et jardins, pourra se voir adjoindre une annexe contiguë d'une surface de maximum 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol indifféremment du rapport P/S atteint pour la parcelle. Cette annexe contiguë devra être attenante par sa plus grande longueur au bâtiment existant.

Considérant que la construction de cette annexe prend place le long de la façade arrière de l'habitation, pour une surface inférieure à 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'au vu de la configuration particulière de l'immeuble avec le bien sis au n°4 ; il n'y a pas lieu d'accentuer l'effet de promiscuité vers celui-ci ;

Considérant que la construction de l'extension pourrait respecter la distance de 3 m prescrite au PPAS sans compromettre l'habitabilité de la chambre aménagée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la toiture plate de cette extension est végétalisée ;

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

Considérant de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions en hiver et un matériau favorable dans la lutte contre les îlots de chaleur en été ; qu'en outre ce type de toiture participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant de plus que deux zones de la toiture principale sont des toitures plates prévues en EPDM ;

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

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM blanc ou gravier de lestage) au niveau de ces deux toitures ;

### **Remplacement des châssis et création de nouvelles baies**

Considérant que la situation de fait fait état de modifications et d'ajouts de baies rapport à la situation de droit de la construction ; que ces actes et travaux ont été effectués sans autorisation ;

Considérant que le projet actuel, du fait de la restructuration de l'ensemble des espaces sur les deux niveaux de l'habitation, crée de nouvelles baies et remplace l'ensemble des baies existantes en modifiant leurs dimensions et/ou leurs divisions ; que ces changements permettent d'améliorer l'éclairage naturel des différents espaces de l'habitation ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants remplacés et les châssis créés sont en bois de teinte foncée ; que la porte de garage est également remplacée par une porte à deux battants en bois de teinte foncée avec imposte vitrée à petits bois ;

Considérant que ces modifications et le choix d'une teinte foncée pour le bois des menuiseries tendent à se rapprocher de la situation de droit ;

Considérant que les baies de fenêtres sont conformes au code civil (Art. 3.132. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables) en ce que la distance par rapport à la limite de parcelle avec le bien sis au n°4 de l'avenue des Naïades est supérieure à 1m90 ;

Considérant cependant, que le nu extérieur de la façade latérale Nord-Est se situe à 1,73 m de la limite parcellaire avec le bien sis au n°4 de l'avenue des Naïades ;



Considérant que le nu des vitrages des baies créées au rez-de-chaussée au niveau du bureau et de l'entrée se trouve à 2,13 m de la limite parcellaire pour la baie du bureau et à 2,03 m pour la baie de l'entrée ;

Considérant que vu la configuration des lieux et plus particulièrement la faible distance vis-à-vis du bien voisin, ces vues peuvent se révéler intrusives vers le bien sis au n°4 de l'avenue des Naïades, accentuer le sentiment de promiscuité pour les habitants et porter atteinte à l'intimité du voisinage ;

Considérant que ces 2 baies présentent des vues directes sur le bien voisin ; qu'il conviendrait dès lors prévoir des châssis munis d'un vitrage sablé ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'habitation unifamiliale en apportant une fluidité des espaces de vie en rez-de-chaussée et en créant à l'étage une chambre, une salle de bain et un dressing supplémentaires ;

Considérant que les superficies nettes de plancher des différents locaux sont conformes à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que l'éclairage naturel de l'ensemble de ces espaces est conforme à l'article 10 au titre II du RRU ;

### **Gestion de l'eau**

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

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que de l'infiltration forcée en profondeur ;

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 que le projet soumis, moyennant certaines adaptations, respecte le principe du bon aménagement des lieux ;

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

- **Revoir l'aménagement de la chambre à l'angle Nord-Est en respectant une distance de 3 m par rapport à la limite parcellaire avec le bien sis au 4 avenue des Naïades ;**
- **Prévoir un vitrage sablé pour la baie du bureau et la baie de l'entrée en façade latérale Nord-Est ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire (EPDM ou gravier de lestage) au niveau des deux toitures plates présentes en toiture principale ;**
- **Préciser la gestion intégrée des eaux pluviales ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

***La dérogation relative aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne le respect des limites extrêmes de construction ainsi que les profondeurs maximales admissibles des constructions éloignées de 3 m au minimum des limites parcellaires est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'article 7 (implantation - constructions isolées) du titre I est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

---

Avenue des Campanules, 50

**Objet de la demande :**

réaménager un immeuble de rapport de 3 unités en 2 logements

**Motif de la CC :**

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

***Avis de la Commission :***

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

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

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

Vu que le bien se situe en zone de liaison écologique sur la carte du réseau écologique bruxellois ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble de type cave – rez-de-chaussée + rez de jardin + 2 niveaux + combles non aménagés datant de 1924 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager un immeuble de rapport de 3 unités en 2 logements ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu qu'1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Du côté rue : assurer la solidité du mur mitoyen entre les n°50 et 52 et de sa balustrade ;
- Du côté jardin : préserver l'intimité existante en conservant la végétation existante en limite mitoyenne de parcelle, (haie de troènes et petit cognassier) et rehausser la haie actuelle sur toute la longueur de la nouvelle terrasse créée à 90 cm du sol ;

Considérant que le placement d'une isolation en façade arrière 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 le projet dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépasse le profil mitoyen le plus bas ;

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 porte plus précisément sur :

- 1) la redistribution des 3 logements existants au rez de jardin, au premier étage et au deuxième étage en deux logements ; occupant l'un, les 3 premiers niveaux : l'autre le deuxième étage ; les combles ne sont pas aménagés ;
- 2) l'aménagement au sous-sol d'un local vélo accessible depuis rue par la création d'une baie de porte en lieu et place d'une fenêtre,
- 3) la démolition du dernier niveau de l'annexe existante et des deux balcons existants,
- 4) la modification en façade arrière de baies et l'isolation de la façade par l'extérieur,
- 5) la création d'une terrasse au niveau du rez de jardin ;

#### la redistribution des 3 logements existants :

Considérant que le premier logement se développe sur les trois premiers niveaux (cave, rez de jardin et premier étage) répartis comme suit : buanderie et archives au niveau du sous-sol accessibles par un escalier intérieur privé ; bureau, cuisine et salle à manger au rez-de-chaussée en liaison directe avec la terrasse sur le jardin et trois chambres et sanitaires au premier étage ;

Considérant que le deuxième logement se développe sur le dernier niveau, avec séjour, cuisine, bureau, sanitaires et deux chambres ;

Considérant que deux caves lui sont réservées en sous-sol accessibles depuis la cage d'escalier commune ;

Considérant que la transformation de cet immeuble en deux logements respecte les dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) prescrites par le Titre II du RRU et n'entraîne dès lors aucune dégradation de l'habitabilité de celui-ci ;

#### L'aménagement d'un local vélo au sous-sol de l'immeuble :

Considérant que l'accès au local vélo est commun ;

Considérant que la création de ce local vélo nécessite de supprimer la dernière travée du muret et d'un élément de la grille en zone de recul ;

Considérant que l'accès au local est réalisé en pavés béton sur lit de sable damé ; que ce revêtement est perméable ;

Considérant que la porte d'accès au local est réalisée à la place d'une baie existante ; qu'elle est réalisée en bois de teinte verte foncée identique à la teinte de l'ensemble des baies de la façade à rue ;

Considérant que ce local vélo a une surface de 14,85 m<sup>2</sup> ; qu'il peut dès lors accueillir huit vélos pour les cinq chambres des deux logements ;

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

Considérant qu'il y a lieu de préciser, au regard de la réclamation émise dans le cadre de l'enquête publique, qu'un permis d'urbanisme ne peut 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 ;

#### La démolition du dernier niveau de l'annexe existante et des deux balcons existants :

Considérant que la démolition de ces éléments contribue à simplifier l'expression architecturale de la façade arrière et à éviter les vues plongeantes vers les parcelles voisines ;

Considérant que le traitement de la toiture de l'annexe est une toiture plate non accessible ;

Considérant qu'une finition de teinte claire sur ces toitures permettrait de lutter contre les îlots de chaleur ;

#### La modification de baies et l'isolation de la façade par l'extérieur :

Considérant le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade arrière en aluminium ;

Considérant que la modification des baies en façade arrière permet d'augmenter significativement l'apport de lumière naturelle des différents locaux des deux appartements ;

Considérant que la création d'une grande baie de dimensions 3,37 x 2,83 m en rez de jardin contribue à ouvrir les espaces de vie sur la terrasse et le jardin ;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur (cellulose) et enduite (enduit à la chaux) ;

Considérant que cette isolation a une épaisseur d'environ 26,5 cm ; que cette isolation augmente l'épaisseur de l'enveloppe du bâtiment ;

Considérant cependant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ;

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables ;

#### La création d'une terrasse au niveau du rez de jardin :

Considérant que la terrasse créée en bois à une hauteur de 90 cm du sol par rapport au niveau du jardin permet un accès aisé de plain-pied depuis le séjour et la cuisine ;

Considérant qu'elle est construite à une distance de 2,40 m du mur mitoyen avec l'immeuble voisin de gauche (sis au n°48), que cet écart sera planté en pleine terre ;

Considérant qu'elle intègre un bac de plantations respectant une distance d'1,90 m par rapport à l'immeuble voisin de droite (sis au n°52) ;

Considérant que l'aménagement du jardin porte une attention particulière au maintien de la faune et de la flore ; que l'ajout de nichoirs, le maintien de zones en jachère fleuries et la plantation d'essences végétales indigènes sont prévus ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie existante sera remise en état ;

Considérant dès lors que cet aménagement est conforme au Code Civil et se situe donc à distances appropriées des propriétés voisines ;

Considérant par conséquent, que ces actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente SIAMU du 23/07/2023 (réf. T.2023.0580/1) ;

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- Choisir de préférence pour la porte du local vélo, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Lors d'un prochain remplacement, prévoir des châssis bois en façade à rue ;
- Préciser la teinte choisie (RAL) pour l'enduit en façade arrière ;
- Prévoir une finition de teinte claire sur la toiture plate de l'extension arrière ;
- Privilégier les végétaux indigènes, éviter le cloisonnement, favoriser le passage de la petite faune et éviter les balustrades en verre (risque de collision des oiseaux) ;
- Favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment des nichoirs (voir infos sur le site : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447>) ;
- Remettre en état la citerne d'eau de pluie et infiltrer le trop plein sur la parcelle ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, assurer la stabilité et réaliser la finition soignée du mur mitoyen avec le n°4 en façade à rue dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 23/07/2023 (réf. T.2023.0580/1) ;

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'article 4 (profondeur de la construction) et l'article 6 (toiture-hauteur) du titre I 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*

---

Rue des Bégonias, 69

**Objet de la demande :**

construire une annexe au rez-de-chaussée et agrandir deux balcons arrières

**Motif de la CC :**

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11: MPP uniquement pour

dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions Art. 126§11  
Dérogation à un PPAS

***Avis de la Commission :***

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 10 - LA HERONNIERE » (AG du 01/04/1993) : zones de logement, d'annexe et de cours et jardins ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble mitoyen comprenant 3 appartements dûment autorisés ;

Considérant que l'immeuble se compose actuellement de trois appartements :

- Au rez-de-chaussée : un appartement comportant une chambre en façade à rue, un séjour en façade arrière, une cuisine et un wc dans l'annexe arrière ;
- Au premier et deuxième étage : deux appartements comportant deux chambres en façade à rue, un séjour avec petit balcon en façade arrière, une cuisine avec douche et wc dans l'annexe ;

Considérant que le bien se constitue d'un sous-sol occupé par des caves, de trois niveaux, rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage, accueillant chacun un logement ; les combles sous toiture à versants ne sont pas aménagés ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et d'agrandir deux balcons arrière, d'isoler la façade arrière et la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- À l'arrière de l'habitation : reconstruire l'annexe existante, agrandir les balcons des premiers et deuxièmes étages, isoler la façade par l'extérieur et isoler la toiture par l'intérieur ;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17/07/2023 (réf. CP.2023.0583/1°)

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

- La construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde,
- La construction dépasse la hauteur du mitoyen le plus haut au n° 67 et la hauteur du mitoyen le plus bas de plus de 3 m au n°71 ;

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 aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPAS « ZONE 10- LA HERONNIERE » (A.G. 01/04/1993) en ce que :

- La construction de l'annexe existante et projetée dépasse la limite de la zone non aedificandi (2 destination des zones, 2.2. Zones non aedificandi, 2.2.1. Zones de cours et jardins),

- La toiture plate de l'annexe projetée est contraire à la règle stipulant que les toitures des annexes doivent être recouvertes d'une toiture à versant(s) lorsque cela est techniquement possible (3 Implantation des constructions, 3.1.2. Bâtiments annexes) ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions,
- - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS,
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);

Vu qu'aucune lettre de réclamations n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

### **Motivations**

Considérant que le projet ne modifie ni le nombre ni la situation des trois appartements ;

### **Rez-de-chaussée**

Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée avec un toit en pente est reconstruite ;

Considérant que cette reconstruction modifie le volume existant avec une toiture plate végétalisée et une isolation de la façade par l'extérieur ;

Considérant que la hauteur de cette nouvelle toiture s'adapte au niveau du premier étage pour une hauteur totale en façade de 3,54 m ;

Considérant que cette hauteur permet de prolonger une hauteur sous-plafond de 2m79 permettant un éclairage naturel optimal des pièces situées au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes l'annexe existante a été construite antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS ;

Considérant que la profondeur de l'annexe reconstruite au rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur existante et la profondeur de l'annexe sur 3 niveaux ;

Considérant que cette construction n'engendre pas de perte de perméabilité de la zone non aedificandi du PPAS ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;

### **Toiture de l'annexe**

Considérant que la toiture plate de l'annexe est végétalisée et qu'elle accueille une verrière éclairant le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée ;

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

Considérant de plus que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions en hiver et un matériau favorable dans la lutte contre les îlots de chaleur en été ; qu'en outre ce type de toiture participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que cette modification engendre une modification du mur mitoyen avec le voisin de droite en hauteur de 64 cm et en profondeur de 109 cm ;

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux et plus particulièrement la profondeur des parcelles environnantes et l'orientation Nord du mur rehaussé par rapport au bien voisin sis au n° 67, cette rehausse n'engendre pas de perte significative d'ensoleillement et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage,

Considérant dès lors que les dérogations au RRU et PPAS sont acceptables ;

Considérant que cet espace accueille une salle à manger éclairée par une verrière et par une grande baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que cet espace de vie de plus de 30 m<sup>2</sup> est en lien direct avec la cuisine attenante ;

Considérant que la partie gauche de l'annexe existante est restructurée pour accueillir cette cuisine, une salle de bain et un wc ;

Considérant que l'accès au logement est modifié et se fait par une porte d'entrée ouvrant dans le séjour ;

Considérant que la chambre sur rue est laissée en l'état, ouvrant sur l'espace séjour-salle à manger d'un seul tenant qui donne directement sur le jardin ;

### **Premier étage**

Considérant que le niveau du premier étage est laissé autant que possible en l'état car occupé par une personne âgée présente dans les lieux depuis 1998 ;

Considérant cependant que les travaux extérieurs (agrandissement du balcon, isolation) y sont prévus ;

### **Deuxième étage**

Considérant qu'au niveau du deuxième étage l'annexe existante accueille une nouvelle cuisine, une nouvelle salle de douche et un wc ;

Considérant que le balcon est agrandi en façade arrière ;

Considérant que l'accès au logement est modifié et se fait par une porte d'entrée ouvrant dans le séjour ;

### **Balcons**

Considérant que les balcons des premiers et deuxièmes étages sont agrandis vers l'extérieur ;

Considérant que l'agrandissement de 45 cm de ces balcons est minime ; que cet agrandissement s'aligne au nu du mur mitoyen avec le voisin de droite ;

Considérant par conséquent que cet aménagement ne crée pas de vues droites sur les biens voisins ;

Considérant que leurs garde-corps sont prévus en béton / cimentage ton blanc neige ;

Considérant que cet agrandissement améliore le rapport à l'extérieur des deux logements en proposant un balcon plus spacieux permettant d'accueillir une table et des chaises ;

### **Isolation**

Considérant que l'isolation de la toiture est faite de l'intérieur avec de la laine de roche d'une épaisseur de 18 cm ; que la cote du faitage ne change pas ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est réalisée par l'extérieur avec un isolant de type EPS de 14 cm ;

Considérant que ces interventions sont à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant que le revêtement choisi est un cimentage de ton blanc neige sur la façade arrière principale et le pignon de l'annexe, et de ton gris clair sur la façade latérale de l'annexe ;

Considérant que les teintes claires choisies contribuent à lutter contre les îlots de chaleur avec un albédo élevé en réfléchissant les rayons du soleil ;

Considérant que ces actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité des logements et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 :**

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 17/07/2023 (réf. CP.2023.0583/1°) ;

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

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

*Les dérogations relatives au PPAS en ce qui concerne le dépassement de la limite de la zone non aedificandi et la construction d'une toiture plate sur l'extension projetée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.*

---

Dries, 42

**Objet de la demande :**

régulariser le volume d'une extension à l'arrière, rénover la façade à rue et isoler la façade arrière par l'extérieur

**Motif de la CC :**

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

**Avis de la Commission :**

**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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de type rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés avec toiture à versants ;

Considérant que cette habitation a été construite en 1908 et est dès lors inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le volume d'une extension à l'arrière, rénover la façade à rue et isoler la façade arrière par l'extérieur ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- 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 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

- la profondeur de l'annexe existante et projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde sise au n°40 de la rue ;

- la hauteur de l'annexe existante et projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction la plus basse ;

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 porte plus précisément sur :

- **La régularisation de l'annexe en façade arrière,**
- **L'isolation par l'extérieur et la rénovation de la façade arrière,**
- **La restructuration intérieure de l'habitation,**
- **La rénovation de la façade à rue ;**

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend au rez-de-chaussée 1 grand espace de vie avec un living côté rue, un séjour et une cuisine d'un seul tenant sur le jardin, 1 chambre avec dressing et salle de bain au premier étage, et deux chambres avec une salle de douche au deuxième étage sous combles ;

#### **La régularisation de l'annexe en façade arrière :**

Considérant qu'une première extension a été construite à l'arrière de l'habitation sur autorisation en 1931 ;

Considérant que cette extension a été complétée par un petit volume adjacent légèrement plus bas construit sans autorisation ;

Considérant que le projet conserve ces deux volumes de l'extension et les intègre à la restructuration intérieure ;

Considérant que le premier volume accueille la salle à manger ; que le second volume contient la cuisine ; que ces deux espaces sont actuellement séparés par un mur ;

Considérant que la démolition de ce mur permet l'ouverture de ces deux volumes pour accueillir un espace cuisine-salle à manger d'un seul tenant d'une surface de 18,62 m<sup>2</sup> et ouvert vers l'extérieur sur la terrasse et le jardin ;

Considérant que ce volume est isolé par l'extérieur ; que cette isolation ne modifie le volume de l'extension que par l'ajout des 16 cm de l'isolation extérieure ;

Considérant que la modification des baies existantes, avec l'ajout d'une porte-fenêtre au niveau de la cuisine et la création d'une verrière en toiture plate au-dessus de la salle à manger, contribue à améliorer l'éclairage naturel de ces espaces ;

Considérant que cette extension s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et des constructions contiguës et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant, que les toitures plates des deux volumes de l'extension sont prévues en membrane bitumineuse de teinte gris foncé ;

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

Considérant qu'une finition végétale sur ces toitures permettrait une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participerait à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus, que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions en hiver et un matériau favorable dans la lutte contre les îlots de chaleur en été ; qu'en outre ce type de toiture participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permet de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

#### **L'isolation par l'extérieur et la rénovation de la façade arrière :**

Considérant l'isolation de la façade arrière avec un isolant EPS de 14 cm ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ;

Considérant que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le revêtement choisi est un crépi de teinte claire (RAL 9016) ;

Considérant que la teinte claire de l'enduit choisi contribue à lutter contre les îlots de chaleur avec un albédo élevé en réfléchissant les rayons du soleil ;

#### **la restructuration intérieure de l'habitation :**

Considérant que le réaménagement intérieur en rez-de-chaussée propose une plus grande ouverture des espaces de vie, entre eux et sur l'extérieur de l'habitation ;

Considérant que la redistribution des espaces du premier étage permet la création d'une grande salle de bain largement éclairée en façade arrière par l'agrandissement de la baie existante, avec un dressing attenant à une grande chambre de 18,97 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'au deuxième étage la restructuration permet la création sous combles d'une salle de douche à disposition des deux chambres de ce niveau ;

Considérant que la salle de douche et les chambres sont éclairées par trois fenêtres de toit créées sur les versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que les superficies nettes de plancher des différents locaux sont conformes à l'article 3 du titre II du RRU ;

Considérant que l'éclairage naturel de l'ensemble de ces espaces est conforme à l'article 10 au titre II du RRU ;

Considérant que ce réaménagement supprime une chambre existante au premier étage ;

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

#### **la rénovation de la façade à rue :**

Considérant que la façade à rue existante est en brique avec modénatures au-dessus des linteaux de fenêtres, de la porte d'entrée, et à cinq autres emplacements sur la façade ;

Considérant que les constructions dans l'environnement immédiat du bien présentent majoritairement des façades en brique ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble est mitoyen à l'ensemble architectural remarquable et homogène datant des années 20, typique de l'architecture sociale de l'époque formé par les immeubles de logements sociaux ;

Considérant que cet ensemble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet de rénover cette façade propose :

- 1) Le changement de l'ensemble des châssis par des châssis bois de teinte bleue (RAL 5019) avec petits bois ;
- 2) Le rétrécissement de la baie du soupirail dans le soubassement ;
- 3) L'agrandissement de la porte d'entrée par une imposte vitrée ;
- 4) La pose d'un nouveau revêtement de façade en crépi de teinte blanche (RAL 9016) avec soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la teinte bleue (RAL 5019) choisie pour les châssis n'est pas présente dans le voisinage immédiat du bien ; considérant de plus que les teintes des châssis des biens environnants sont claires ou de teinte bois naturel ou foncé ;

Considérant que la majorité des baies dans le voisinage immédiat du bien ne présente pas de petits bois ;

Considérant que le placement de petits bois alourdi l'expression architecturale, qu'il y a lieu de privilégier la sobriété à cet endroit de la rue afin de ne pas dévaloriser l'ensemble formé des immeubles sociaux ;

Considérant que le rétrécissement de la baie du soupirail s'insère dans le soubassement prévu en pierre bleue ;

Considérant que l'ajout d'une imposte vitrée à la porte d'entrée contribuerait à éclairer l'entrée de l'habitation et en partie la cage d'escalier ;

Considérant que les documents de l'autorisation de construire de la situation de droit font état d'une porte d'entrée alignée sur le linteau de la baie adjacente ;

Considérant le traitement peu soigné des linteaux arqués des trois baies et la présence d'au moins deux fissures dans le parement en brique de la façade ;

Considérant qu'un traitement de la façade à rue s'impose du fait de sa vétusté ;

Considérant que la teinte claire de l'enduit choisi contribue à lutter contre les îlots de chaleur avec un albédo élevé en réfléchissant les rayons du soleil ;

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

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

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

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

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- Supprimer les petits bois des baies en façade à rue et le cas échéant, prévoir une imposte ;
- Préférer une teinte claire pour l'ensemble des menuiseries en façade à rue en harmonie avec le cadre environnant ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir une finition végétalisée sur les toitures plates de l'extension arrière ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'article 4 (profondeur de la construction) et l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I 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.*

---

Avenue Delleur, 25

**Objet de la demande :**

transformer et agrandir une habitation unifamiliale

**Motif de la CC :**

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades,

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension d'environ 24 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, en façade arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de la nouvelle extension du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension d'environ 7,5 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les vues intrusives et la promiscuité que génèrerait l'aménagement d'une toiture-terrasse ;
- Les vues intrusives, la promiscuité, et la nuisance lumineuse que génèrerait la création d'une grande baie latérale au niveau de l'extension prévue au 1<sup>er</sup> étage ;

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 ;

### **Extension au rez-de-chaussée**

Considérant que l'habitation présente actuellement une profondeur d'environ 11 m ; que la parcelle présente une profondeur d'environ 47 m depuis l'alignement et d'environ 38 m à partir du front de bâtisse ;

Considérant que l'extension projetée portera la profondeur de l'habitation à 14 m ; qu'elle ne compromet donc pas le maintien d'une zone de jardin spacieuse ;

Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité des espaces de vie (salon, cuisine, salle à manger) ;

Considérant qu'elle ne dépassera pas le profil mitoyen du bien voisin de droite (n°23) ; qu'elle est implantée à environ 4 mètres de la limite mitoyenne de gauche (n°27) ;

Considérant que son aménagement intérieur est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'imperméabilisation du sol induite par sa construction sera compensée par l'aménagement d'une toiture végétalisée et par l'installation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 10 m<sup>3</sup> ;

Considérant que le rejet du trop-plein de la citerne est prévu à l'égout ; qu'il convient de privilégier l'infiltration du trop-plein à la parcelle de façon à soulager le réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

### **Extension du 1<sup>er</sup> étage**

Considérant que la maison comporte actuellement 3 chambres au premier étage et 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ; que l'une des chambres du premier étage fait moins de 9 m<sup>2</sup> ; que la construction de l'extension du 1<sup>er</sup> étage vise à réorganiser les espaces intérieurs et à améliorer leur conformité aux normes d'habitabilité des logements (titre 2 du RRU) ;

Considérant que cette extension 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 qu'elle dépasse le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que la profondeur de cette extension est réduite (1,25 m) ; qu'elle est implantée à 4,86 m de la limite mitoyenne de droite et à 3,73 m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'elle n'est donc pas susceptible d'impacter significativement l'ensoleillement ou l'enclavement des biens voisins ;

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

#### Toiture-terrasse

Considérant que la toiture de l'extension du rez-de-chaussée sera partiellement végétalisée ; que le reste de la toiture sera aménagé en terrasse de 5,5 m<sup>2</sup> accessible depuis l'une des chambres du premier étage ;

Considérant que la toiture-terrasse est située à 3,73 m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle générerait, au vu de son implantation en hauteur, des vues intrusives vers le jardin voisin (n°27) et un sentiment de promiscuité non-souhaitable ; qu'elle serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin spacieux directement accessible depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée ; que l'aménagement de cette terrasse n'apparaît pas nécessaire à la bonne habitabilité du bien ;

Considérant qu'il convient donc de la supprimer et de végétaliser la surface libérée ;

#### Baie latérale

Considérant que l'extension projetée au premier étage disposera d'une grande baie vitrée latérale ; que cette baie générerait, comme la toiture-terrasse projetée, des vues intrusives vers le bien voisin (n°27) et un sentiment de promiscuité non-souhaitable ;

Considérant que la chambre éclairée par cette baie latérale est par ailleurs également éclairée par une large baie située en façade arrière, ainsi que par une plus petite fenêtre latérale ; qu'elle disposera, selon le projet, d'une superficie nette éclairante (SNE) de 10,1m<sup>2</sup>, pour une surface plancher (SP) de 16.9m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces surfaces correspondent à un rapport « SNE/SP » d'environ 60%, largement supérieur au minimum prescrit par le RRU (20%) ;

Considérant qu'il est donc possible de combler ou de remplacer la baie vitrée latérale par une fenêtre de dimensions plus réduites afin d'éviter de générer un sentiment de promiscuité tout en maintenant un éclairage naturel amplement satisfaisant ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne à eaux de pluie sur la parcelle ;
- Remplacer la terrasse projetée au niveau de la toiture de l'extension par une toiture végétalisée ;
- Combler la baie latérale de l'extension du 1<sup>er</sup> étage ou la remplacer par une fenêtre de dimensions plus réduites (prévoir des dimensions similaires à la petite fenêtre latérale projetée) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale de l'extension dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, installer la citerne de récupération des eaux pluviales 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<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;*

*Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur (article 6) de la construction 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.*

---

Rue Gratès, 11

**Objet de la demande :**

Rehausser les façades avant et arrière d'un étage et agrandir le balcon en façade arrière

**Motif de la CC :**

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**Avis de la Commission :**

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale, de gabarit « rez + 1 + toiture à versants », construite en 1951 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et d'agrandir les combles de l'habitation ;



Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement des châssis de la façade avant ;
- La rehausse partielle des façades avant et arrière afin de réaménager les combles ;
- L'agrandissement du balcon arrière ;

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

- Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

### **Agrandissement du balcon**

Considérant que le balcon actuel présente une profondeur de 1,20 m ; que le nouveau balcon présentera une profondeur de 1,65m ;

Considérant que l'agrandissement projeté est minime ; que le nouveau balcon ne dépassera pas les murs mitoyens existants ; qu'il ne générera donc pas de vue droite vers les biens voisins ;

Considérant qu'il permettra aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur de dimensions confortables, directement accessible depuis les pièces de vie situées au bel-étage ;

### **Remplacement des menuiseries en façade avant**

Considérant que les châssis existants seront remplacés par des châssis respectant la division d'origine ;

Considérant que la note explicative de la demande indique que les nouveaux châssis seront en bois ; que les plans de la demande indiquent qu'ils seront en aluminium de ton noir ; qu'il y a lieu de lever toute discordance ;

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

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

Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir des châssis en bois en façade avant et de corriger la légende des plans de la demande ;

Considérant qu'il convient également de préciser le matériau de la porte d'entrée (porte d'entrée en bois, conformément au permis référencé *PU/27590-10*) ;

Considérant que la porte de garage d'origine (porte en bois à 3 vantaux) a été remplacée par une porte sectionnelle, entre 2015 et 2017, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les matériaux et la division des menuiseries participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composant ;

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

Considérant de plus, comme mentionné ci-avant, que l'utilisation d'aluminium et du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement ;

Considérant que cette modification infractionnelle constitue un précédent préjudiciable au bon aménagement des lieux ; qu'elle n'est pas acceptable ;

### **Concernant la rehausse partielle des façades avant et arrière**

Considérant que la toiture actuelle dispose d'une lucarne centrale au niveau du versant avant ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer cette lucarne et de partiellement rehausser les façades avant et arrière (du côté du n°9) afin d'aménager deux chambres et une salle de douche dans les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les parties rehaussées du bien dépasseront le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que les biens situés aux numéros 9, 11, 13 et 15 présentent un gabarit identique (rez + 1 + toiture) ;

Considérant que la rehausse de la façade avant créerait une rupture dans cet ensemble, en particulier au niveau de la mitoyenneté avec le bien voisin de gauche (n°9), qui présente déjà une hauteur de corniche inférieure au bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette rehausse porterait atteinte au bon aménagement des lieux et constituerait un précédent préjudiciable au paysage urbain ; qu'elle n'est donc pas acceptable ;

Considérant qu'il est toutefois possible d'améliorer l'habitabilité des combles tout en maintenant la hauteur de la corniche existante en façade à rue ; qu'une lucarne intégrée au versant ou un Mansart pourraient être envisagés au niveau du versant avant ;

Considérant que la rehausse projetée en façade arrière ne sera pas visible depuis l'espace public ; que son aménagement ne soulève pas les mêmes problèmes d'intégration que la rehausse projetée en façade avant ;

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

- Prévoir, en façade avant, des châssis et une porte de garage en bois (corriger la légende des plans afin de lever toute discordance entre les documents de la demande) ;
- Choisir de préférence, pour les menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Revoir la composition de la toiture de manière à maintenir la hauteur de la corniche existante en façade avant ;

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant (article 5) et la hauteur de toiture (article 6) sont refusées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être aux actes d'instruction appropriés avant délivrance du permis d'urbanisme***

---

Avenue Marie-Clotilde, 18

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

rénover la façade à rue de l'annexe située en fond de jardin et réaliser un passage souterrain la reliant la maison

**Motif de la CC :**

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 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 porte sur une parcelle traversante située entre l'avenue Marie-Clotilde et le chemin des Chablis, bâtie comme suit :

- Du côté de l'avenue Marie-Clotilde : une maison mitoyenne unifamiliale de gabarit « rez + 2 + combles » datant du début du 20ème siècle (année de construction : 1900-1918) ;
- Du côté du chemin des Chablis : une dépendance mitoyenne datant des années 1950 et comportant un garage au rez-de-chaussée, une pièce sans affectation définie au premier étage et une toiture-terrasse ;

Considérant que la demande vise à :

- Aménager un bureau accessoire au logement au 1er étage de la dépendance ;
- Rénover la façade à rue de la dépendance ;
- Réaliser un passage souterrain reliant le rez-de-chaussée de maison et le 1er étage de la dépendance ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin de gauche – n°18 (annexe II) ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Aménagement d'un bureau au 1er étage de la dépendance

Considérant que la destination du premier étage de la dépendance n'est pas précisée dans les plans d'archive ;

Considérant que le projet prévoit d'y aménager un bureau accessoire au logement de l'avenue Marie-Clotilde 18 ;

Considérant que le bureau disposera d'une superficie (15,8 m<sup>2</sup>) ; d'une hauteur sous plafond (2,55 m) et d'une surface vitrée (3 m<sup>2</sup>) satisfaisantes ;

#### Rénovation de la façade à rue de la dépendance

Considérant que le projet prévoit la rénovation de la façade à rue de la dépendance (côté du chemin des Chablis) ;

Considérant qu'elle présente, au rez-de-chaussée, une porte de garage à 4 vantaux comportant chacun une imposte supérieure et, à l'étage, un châssis en bois à 4 divisions ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle en aluminium blanc et le châssis de l'étage par un châssis en PVC blanc à deux ouvrants ;

Considérant que le projet prévoit également la pose de caissons à volet en aluminium blanc et l'installation d'un garde-corps métallique d'aspect contemporain ;

Considérant que cette façade est délabrée ; que sa rénovation est souhaitable ;

Considérant toutefois les modifications projetées conduiraient à la banalisation et à l'appauvrissement des caractéristiques architecturales de la construction située en ZICHEE ; que cela constituerait un précédent préjudiciable au paysage urbain ;

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

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

Considérant qu'il convient donc de prévoir des menuiseries en bois, s'inspirant des menuiseries d'origine ;

Considérant qu'il convient d'encastrer les éventuels volets dans l'épaisseur des baies afin de minimiser leur impact esthétique ;

Considérant que la descente d'eau pluviale de la dépendance n'a pas été représentée sur l'élévation ; qu'il convient de prévoir une descente d'eau en zinc munie d'une souche de minimum 1 mètre de hauteur (§ 4 de l'article 10 du titre 1 du RRU) ;

#### Construction d'un passage souterrain

Considérant que le projet prévoit la construction d'un passage souterrain reliant la dépendance et la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le passage souterrain projeté traverse la parcelle et dépasse donc le profil mitoyen des constructions voisines, et que le passage sera couvert d'une couche arable de moins de 60 cm ;

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

Considérant que le jardin présente une superficie de 69 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le passage souterrain présentera une emprise au sol de 30,6 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il sera situé à environ 50 cm de profondeur ; qu'il ne sera donc pas visible en surface ; que son emprise sera semi perméable ;

Considérant toutefois que la couche de terre le recouvrant ne peut être considérée comme de la pleine terre susceptible d'être plantée d'arbustes ou d'arbres de 'haute-tige' ;

Considérant par ailleurs que le jardin dispose d'une terrasse d'environ 20,5 m<sup>2</sup>, dont 10,3 m<sup>2</sup> ne sont pas situés dans l'emprise du tunnel projeté ;

Considérant que le jardin, tel que projeté, disposerait donc de seulement 28,1 m<sup>2</sup> de pleine terre (69 m<sup>2</sup> – 30.6 m<sup>2</sup> – 10.3 m<sup>2</sup>) ; que cette superficie correspond à 40% de la surface du jardin ; que la demande déroge donc à l'article 13 du titre 1 du RRU qui prévoit que le jardin comporte une surface de pleine terre au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant qu'un tel aménagement ne favorise par ailleurs pas le développement de la flore tel que le prévoit l'article 12 du titre 1 du RRU ;

Considérant enfin que la parcelle de projet est située en zones à très haute valeur biologique et à valeur biologique importante à la carte régionale d'évaluation biologique ; qu'il convient donc d'être particulièrement vigilant à la préservation d'espaces favorables au développement de la faune et de la flore ;

Considérant que la mise en œuvre d'un tel chantier et le charroi y lié engendreront des perturbations inévitables du milieu dans cette zone ;

Considérant qu'un tel aménagement constitue par ailleurs, un précédent dommageable à la zone de cours et jardins ainsi qu'aux zones à très haute valeur biologique et à valeur biologique importante à la carte régionale d'évaluation biologique ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que la construction d'un passage souterrain porterait atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors, que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de maintien d'une surface perméable en pleine terre (titre 1, art. 13) ne sont pas acceptables,

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 m<sup>3</sup> sera installée ; que le rejet du trop-plein est prévu à l'égout ; qu'il convient de privilégier l'infiltration du trop-plein à la parcelle de façon à soulager le réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Supprimer le passage souterrain ;**
- **Revoir la composition de la façade à rue de la dépendance :**
- **en prévoyant des menuiseries en bois, s'inspirant des menuiseries d'origine**
- **en supprimant ou en intégrant les caissons de volet dans l'épaisseur des baies ;**
- **en représentant la descente d'eau pluviale (prévoir une descente d'eau en zinc munie d'une souche de minimum 1 mètre de hauteur) ;**
- **Choisir de préférence, pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne à eaux de pluie sur la parcelle ;**

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 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (article 4) et le maintien d'une surface perméable (article 13) sont refusées 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.

---