

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:**

**09/01/2024**

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,  
Présidente  
ouvre la séance

In afwezigheid van 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 -  
BUP : DPC. -  
Bruxelles Environnement :

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

# Avenue du Cor de Chasse, 31

## **Objet de la demande :**

isoler une toiture par sarking et créer un chien assis en façade arrière d'une habitation 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)

## ***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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type bel étage située en recul sur l'alignement, construite en mitoyenneté, de gabarit R+1+Toit à versants comportant un garage ;

Considérant que des discordances apparaissent entre la situation de droit et de fait en ce qui concerne :

- La forme de la lucarne en façade à rue et l'aspect du balcon ;
- La construction d'une terrasse et d'un escalier donnant accès au rez de jardin ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser la situation de fait et d'autre part, à isoler la toiture par sarking et créer une lucarne en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la forme de la lucarne avant par la présence d'un arrondi en toiture ;
- La régularisation de la construction d'une terrasse de 2m56 de profondeur accessible depuis les pièces de séjour et ayant engendré une rehausse du mur mitoyen d'1m46 avec l'immeuble sis au n° 33 de l'avenue ;
- La régularisation de la construction d'un escalier donnant accès depuis la terrasse au jardin et situé le long des murs mitoyens des immeubles situés aux n°27-29 de l'avenue et du n° 2A de l'avenue des Criquets ;
- L'isolation par l'extérieur du toit par le placement d'un isolant de 12 cm d'épaisseur ;
- La construction d'une lucarne de 3m36 de large et de 2m27 de hauteur dans le versant arrière du toit et situé dans le plan de la façade arrière afin d'optimiser l'espace et la lumière sous combles aménagés en chambre ;

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

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

- Dérogation à l'art.4 et 6 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);

Considérant, en effet, que la demande déroge au RRU Titre I art. 4 en matière de profondeur en ce que l'escalier dépasse d'environ 1 m la profondeur de l'immeuble voisin de référence le plus profond et à l'art. 6 en matière de toiture en ce que la toiture isolée dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal des constructions de référence ;

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 ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

## **MOTIVATIONS**

Vu la configuration particulière du lieu en ce que la parcelle concernée se situe en mitoyenneté de l'immeuble d'angle sis aux n°27-29 de l'avenue, de l'immeuble sis au n°33 et des immeubles situés aux n°2A et 2 de l'avenue des Criquets ;

Considérant que la parcelle concernée est enclavée par la présence d'un haut mur mitoyen longeant la parcelle d'angle sise aux n°27-29 de l'avenue du Cor de Chasse et en partie la parcelle de l'immeuble situé au n°2A de l'avenue des Criquets ;

Considérant que la lucarne avant telle que réalisée semble avoir été exécutée sous cette forme dès l'origine de la construction ; que celle-ci de largeur similaire à la situation de droit reprend les jeux de briques des linteaux des fenêtres du premier étage, s'aligne dans l'axe des fenêtres du premier étage et du bow-window et s'intègre au style ancien de la maison ;

Considérant que la profondeur de la terrasse s'aligne sur la profondeur de la terrasse de l'immeuble voisin sis au n°33 ; que le mur rehaussé respecte les dispositions du Code Civil en matière de vue et ne constitue pas une gêne pour le voisinage ;

Considérant que cette terrasse constitue un espace d'agrément directement accessible depuis les pièces de séjour situées un niveau plus haut que celui du jardin ;

Considérant que cette terrasse n'empêche pas d'accéder à la buanderie située au niveau du rez de jardin ;

Considérant que l'escalier donnant accès au jardin se situe le long d'un haut et profond mur mitoyen ; que sa profondeur se justifie par la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le rez-de jardin et permet une accessibilité aisée vers le jardin depuis les pièces de séjour ;

Considérant qu'au vu de la configuration particulière des lieux la dérogation en matière de profondeur n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le rehaussement du toit est faible et que le faite de toiture s'alignera sur celui de la toiture voisine sise au n°33 ;

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 qu'il y aura lieu de prévoir une finition soignée du mur mitoyen rehaussé visible depuis l'espace public (côté n°27-29 de l'avenue) ;

Considérant que la lucarne projeté dans le versant arrière du toit optimise l'espace de la chambre aménagée sous comble et permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur conformément à l'art. 11 du Titre II du RRU ;

Considérant cependant, que la lucarne se situe dans le plan de la façade arrière et que sa hauteur s'élevant à 2m77 est disproportionnée par rapport aux baies de fenêtres de l'étage ; qu'il y aurait lieu de réduire sa hauteur en prévoyant la lucarne en retrait du plan de la façade d'au moins 70cm afin de mieux intégrer la lucarne dans le versant du toit ;

Considérant que la lucarne sera pourvue d'un revêtement en zinc, que le châssis de fenêtre sera en aluminium de ton gris anthracite et pourvu d'un garde-corps en verre ;

Considérant que les châssis existants sont en bois et 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 l'usage de l'aluminium constitue un matériau polluant depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction et convient à des cas limités motivés par la nécessité technique ;

Considérant par ailleurs, que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante ;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qui concerne la présence d'une citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que moyennant certaines adaptations celle-ci ne portera pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

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

- **Réduire la hauteur de la lucarne en prévoyant un retrait par rapport au plan de la façade d'au moins 70cm afin de mieux intégrer la lucarne dans le versant du toit ;**
- **Préciser sur les documents graphiques la cuve de la citerne d'eau de pluie ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir une finition soignée du mur mitoyen rehaussé visible depuis l'espace public (côté n°27-29 de l'avenue)**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen rehaussé (côté n°27-29 de l'avenue) dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 Titre I art. 4 en ce qui concerne la profondeur de l'escalier et du RRU Titre I art. 6 en ce qui concerne la toiture 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 de la Tenderie, 11

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

remplacer les châssis en aluminium par des châssis en bois au rez-de-chaussée et à l'étage de la façade à rue, régulariser l'aménagement d'une véranda, le remplacement de châssis et de la porte de garage et le remplacement d'une toiture à 3 pans par une toiture plate,

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades, de type sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + combles sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de :

1. Régulariser certains actes et travaux réalisés lors de la construction du bien en 1939 différant de la situation de droit établie par l'autorisation de bâtir (réf. 10.214) délivrée le 02/07/1937,
2. Régulariser des actes et travaux réalisés en 1990,
3. Remplacer les châssis en aluminium des niveaux rez-de-chaussée et étage en façade à rue par des châssis bois ;

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 et pour modification visible depuis les espaces publics, en application de la prescription particulière 21. du PRAS ;

Considérant que le bien se compose d'un volume principal prolongé à l'arrière par une annexe au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage ;

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend :

- Au sous-sol : deux caves et un garage accessible depuis la rue de la tenderie,
- Au rez-de-chaussée, l'accès au logement situé en façade latérale et accessible par un escalier extérieur, un séjour, une salle à manger, une cuisine et une véranda,
- À l'étage : deux chambres, une salle de bain, un wc et un bureau,
- Dans les combles : deux greniers sous la toiture à versants ;
- Un escalier à quart tournant desservant l'ensemble des différents niveaux ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

**1. La régularisation de travaux effectués lors de la construction de l'habitation en 1939 :**

- La réalisation d'une toiture plate sur l'annexe arrière,
- La composition et la hauteur des deux chiens-assis initialement en retrait par rapport au plan de la façade,
- La construction des cheminées,
- Les baies de la façade latérale et de la façade arrière,
- Les appareillages de brique en façades latérale et à rue ;

**2. La régularisation de travaux effectués en 1990 :**

- L'aménagement d'une véranda à l'arrière du bien,
- Le changement des châssis en façade latérale et façade arrière et de la porte d'entrée ;

**3. Le remplacement des châssis et de la porte de garage en façade à rue ;**

**1) La régularisation des travaux effectués lors de la construction de l'habitation en 1939 :**

Considérant que certains actes et travaux réalisés lors de la construction de l'immeuble en 1939 diffèrent de la situation de droit établie par l'autorisation de bâtir (réf. 10.214) délivrée le 02/07/1937 notamment :

La toiture plate sur l'annexe arrière :

Considérant que l'annexe à l'arrière du volume principal de l'habitation se développe sur deux niveaux et contient la cuisine au rez-de-chaussée et la salle de bain à l'étage ;  
Considérant que la toiture à trois pans initialement prévue a été remplacée par une toiture plate dès la construction du bien en 1939 ; que son revêtement est de teinte claire ;  
Considérant qu'elle se situe à l'arrière du bien et n'est pas visible depuis l'espace public ;

Les chiens-assis :

Considérant que le retrait des deux chiens-assis par rapport à la façade diffère de la situation de droit en ce qu'ils ont été réalisés dans le prolongement des façades ;  
Considérant que leur retrait par rapport à la façade s'en trouve diminué et leur hauteur augmentée ;  
Considérant cependant que cette augmentation de près du double de la hauteur du vitrage génère un éclairage naturel plus important dans les combles ;  
Considérant que l'espace sous combles s'en trouve renforcé par une plus grande surface avec une hauteur sous plafond pouvant dans un futur être aménagée en pièces habitables ;  
Considérant que leur hauteur par rapport au profil de la toiture est de 1,60 m ; que leur largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;  
Considérant de ce fait, que ces chiens-assis s'intègrent en tant qu'élément secondaire de la toiture et sont conformes aux dispositions de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

### Les cheminées :

Considérant que les documents graphiques de la situation de droit font état de deux cheminées en toiture du bien ;

Considérant qu'une seule de ces cheminées a été réalisée à la construction en 1939 ;

### Les baies en façade latérale et façade arrière :

Considérant que les baies en façade latérale diffèrent de la situation de droit en ce que :

- Au rez-de-chaussée, une baie a été supprimée dans la cuisine,
- Dans le hall à l'étage, une baie a été réalisée sans l'imposte prévue,
- Dans la cage d'escalier, aux niveaux sous-sol, rez-de-chaussée et étage, les ensembles de trois baies initialement prévues ont été remplacés par des ensembles de deux baies ;

Considérant qu'en façade arrière de l'étage, une baie a été modifiée dans ses dimensions et déplacée ;

### Les appareillages de brique en façade latérale et façade à rue :

Considérant que le revêtement des façades latérale et à rue est la brique de ton rouge ;

Considérant que la pose de cette brique diffère de la situation de droit en ce qu'un appareillage sur chant a été utilisé en allège et/ou en imposte des différentes baies de ces façades ;

Considérant de même que le soubassement en pierre prévu sur ces façades a été complété au niveau de la porte du garage par un encadrement de brique ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux a été effectué lors de la construction du bien en 1939 ;

Considérant qu'ils étaient conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés ;

Considérant qu'ils respectent les caractéristiques typologiques de l'immeuble et participent à l'esthétique du bien dans le langage architectural de l'époque de sa construction ;

## **2) La régularisation de travaux effectués en 1990 :**

### La véranda :

Considérant qu'une véranda a été créée en 1990 entre le mur mitoyen du bien sis au n°9 de la rue de la tenderie et le volume de l'annexe arrière ;

Considérant que sa surface est de 6,50 m<sup>2</sup> ; qu'elle est construite en retrait, en hauteur et en profondeur, par rapport au volume de l'annexe et à la construction du bien voisin ;

Considérant que les châssis constituant la toiture en pente et la façade sont réalisés en aluminium de ton blanc ;

Considérant qu'elle permet un apport d'éclairage naturel supplémentaire pour les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus qu'elle crée un espace prolongeant la salle à manger vers l'extérieur et le jardin ; qu'elle accentue l'effet traversant des espaces du rez-de-chaussée ;

### Les châssis en façade latérale et façade arrière et de la porte d'entrée :

Considérant que l'ensemble des châssis en bois des 3 façades a été remplacé en 1990 par des châssis en aluminium de ton blanc, avec modification de leur divisions et suppression de leurs impostes ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois de ton blanc en façade latérale a été remplacée par une porte en aluminium de ton gris ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux a été effectué en 1990 tel qu'en attestent les preuves fournies par le demandeur ;

Considérant que ces travaux ayant été réalisés antérieurement au 02 juillet 2008, ils ne sont pas soumis aux exigences de la performance énergétique des bâtiments (PEB) ;

Considérant que ces châssis et porte ne sont pas visibles depuis l'espace public, que le remplacement des menuiseries est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;

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

### **3) 3 Le remplacement des châssis et de la porte de garage en façade à rue :**

Considérant que les châssis de la façade à rue ont également été remplacés en 1990 par des châssis en aluminium de ton blanc, avec modification de leur divisions et suppression de leurs impostes ;

Considérant que la porte de garage en bois en façade à rue a été remplacée par une porte en aluminium de ton gris ;

Considérant que cette porte de garage et ces châssis sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les châssis au rez-de-chaussée et à l'étage de la façade à rue seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc en respectant le matériau et les divisions d'origine comportant trois vantaux avec impostes ;

Considérant que ces actes et travaux en remplaçant les châssis à l'identique de la situation de droit de 1937 sont de minime importance (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008) ; qu'ils ne sont pas soumis aux exigences de la performance énergétique des bâtiments (PEB) ;

Considérant cependant que la porte de garage en aluminium de ton gris ne sera pas remplacée ;

Considérant de même que les châssis du chien-assis en toiture de la façade à rue ne seront pas remplacés ;

Considérant qu'ils sont en aluminium blanc et qu'ils présentent une division en 2 vantaux sans impostes différant de la situation de droit à 3 vantaux en bois blanc et impostes ;

Considérant que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

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 que l'aluminium ne répond pas 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 en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

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

Considérant de ce fait qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement, de rétablir en façade à rue des châssis à 3 vantaux en bois de ton blanc pour le chien-assis et de remplacer la porte de garage actuelle par une porte en bois de ton blanc ;

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

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

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

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

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



## AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis et une porte en bois, avec des divisions identiques à la situation de droit, pour le chien-assis et la porte de garage en façade à rue ;
- Mettre à jour le dessin des cheminées sur les élévations de la situation projetée ;

*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 Léopold Wiener, 135

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

construire une annexe en zone de retrait latéral

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

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

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

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

### **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;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale faisant partie d'un ensemble construit dans les années 50 ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction 3 façades, R+1+Toitute à versants, jumelée avec la maison voisine sise avenue du Cerf-volant 1, toutes deux implantées en recul et en biais dans l'angle constitué par l'avenue du Cerf-Volant et la rue Théophile Vander Elst, et présentant leur jardin côté rue ;

Considérant que la demande consiste à construire en façade latérale une annexe de +/-13m<sup>2</sup> au niveau de l'entrée de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire un sas d'entrée avec une salle de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en ce que l'extension projetée se situe zone de retrait latéral l'art.12 du titre I et empiète sur la zone de recul art.11 du titre I du RRU ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU en matière d'implantation et de volume ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été formulée dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Considérant la configuration particulière des lieux en ce que la parcelle présente une forme atypique ;

Vu l'absence de sanitaires au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement et permet aux demandeurs d'accueillir chez eux un proche à mobilité réduite et de rester vivre le plus longtemps possible dans leur maison ;

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

Considérant cependant, qu'il y aurait lieu de préciser sur les documents graphiques la dimension de la porte d'accès aux sanitaires et le cas échéant de l'adapter aux PMR ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une annexe similaire de 6m<sup>2</sup> a été délivré en 2017 au niveau de l'entrée de la maison voisine jumelée ;

Considérant que la construction projetée s'inspire des caractéristiques typologiques de bâti existant par l'emploi de matériaux similaires aux matériaux existants ;

Considérant qu'un rangement pour vélo est inséré discrètement entre un redent de façade et l'annexe et que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite l'abattage de 2 faux-cyprès situé à +/-1m l'un de l'autre de part et d'autre du chemin menant à l'entrée et à +/- 2m50 de la façade latérale ;

Considérant qu'il s'agissait au départ de deux petits conifères décoratifs marquant l'entrée de la maison, n'ayant pas été taillés ; qu'ils dépassent aujourd'hui le faite de toiture et ont atteint une douzaine de mètres de haut, frôlent la façade latérale et soulèvent le dallage du chemin d'accès ;

Considérant que ces arbres sont situés devant les fenêtres de l'étage et obscurcissent les pièces d'habitation ;

Considérant qu'ils devront être abattus tôt ou tard en raison de leur trop grande proximité avec l'habitation et de leurs dimensions excessives pour un jardinet ;

Considérant que la replantation de deux petits arbres est prévue dans la zone de retrait latéral et zone de recul sans toutefois préciser l'essence ni leurs dimensions à l'âge adulte ;

Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant cependant que la demande comporte également l'abattage du houx sans en préciser le motif ;

Vu les déclarations émises en séance par la demanderesse en ce que le houx a pris beaucoup d'ampleur ;

Considérant que le houx constitue une essence intéressante d'un point de vue biodiversité, qui a atteint une certaine maturité et qui apporte des apports écosystémiques ;

Considérant qu'il s'agit d'un arbre sain qui a déjà acquis un beau développement que son abattage n'est pas nécessaire au réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul / jardin comporte encore un grand sujet mitoyen aux deux jardins qui est maintenu ;

Considérant par conséquent que le projet s'intègre dans son environnement naturel et bâti et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et paysagères du voisinage ;

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DE :**

- Préciser les dimensions de la porte donnant accès aux sanitaires et l'adapter, le cas échéant, aux PMR ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Maintenir le houx, prévoir 2 arbres d'essence adaptée à la taille du jardin et préciser ceux-ci sur les documents graphiques ;
- Se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la toiture végétale dans le 3mois qui suivent la réalisation 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 en ce qui concerne l'implantation de l'annexe en zones de recul et de retrait latéral 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.***

---

**Avenue des Noisetiers, 69A**

**Objet de la demande :**

régulariser les modifications des abords exécutées en zones de retrait latéral et arrière (chemin d'accès, déblais et terrasses) et le remplacement de la haie et de la clôture de séparation avec le chemin communal, et placer un abri vélos de 9m<sup>2</sup> et un nouveau portail.

**Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

***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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir PL72 délivré le 03/05/1989. ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle de terrain située en intérieur d'îlot, le long duquel passe un chemin public joignant l'avenue Van Becelaere à l'avenue des Noisetiers ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle bâtie comportant une villa, répartie en deux volumes ; un volume secondaire à l'avant, comprenant deux garages en façade avant et l'entrée privative en façade latérale, et un volume principal à l'arrière présentant une seconde entrée au niveau du sous-sol destinée à la patientèle du cabinet médical accessoire à la fonction principale d'habitation ;

Considérant que la demande consiste à régulariser les modifications des abords exécutés en zones de retrait latéral et arrière (chemin d'accès, déblais/remblais et terrasses, clôtures...) ;

Considérant plus précisément que ces aménagements ont pour but de :

- Séparer l'accès au logement de l'accès aux cabinets médicaux situés un demi niveau plus bas par la réalisation d'un chemin séparé et sans marches ;
- Sécuriser la propriété contre les intrusions non désirées en plaçant une clôture le long du chemin public et un portail à front de rue ;
- Séparer les terrasses, réalisées en zones de retrait latéral et arrière, de l'entrée réservée à la patientèle, par une palissade en bois reliant l'habitation à un abri à vélos de 9m<sup>2</sup> de même aspect ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que :

- Le chemin a été réalisé dans la zone de minimum 2m de large expressément réservée à la plantation d'arbre et d'arbuste le long du chemin communal ;
- Le permis de lotir ne permet qu'une construction accessoire destinée au rangement de l'outillage de 4m<sup>2</sup> en zone de cours et jardins ;
- L'abri vélo se situe dans les zones de retrait latérales de 4 et 7m délimitant la zone constructible du permis de lotir ;

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

- Article 126§11 : dérogation à un permis de lotir ;
- Prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant que deux lettres, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Considérant que les remarques émises portent principalement sur :

- Le caractère étranger aux caractéristiques urbanistiques du quartier que représente le placement d'un portail ;
- L'aspect quasi aveugle, les dimensions excessives et le caractère massif du portail projeté ;
- Le doute de son efficacité contre les intrusions ;

Considérant que le portail projeté est un portail en bois de 1m80 de haut qui combine une entrée piétonne pour la patientèle, et une entrée privée à deux vantaux pour le passage de véhicules, séparées par une colonne comportant les boîtes aux lettres et sonnettes, totalisant une largeur de 5m20 ;

Considérant que la partie supérieure est ajourée par des ventelles obliques empêchant la vue droite vers l'habitation ;

Considérant que cet ensemble est en effet visuellement et physiquement très lourd et impactant dans le paysage verdoyant ; qu'il y aurait lieu de l'alléger par une hauteur moins importante et d'en augmenter le caractère ajouré ;

Considérant par ailleurs, que l'absence de perspective vers l'intérieur de la propriété réduit le contrôle social et accroît le sentiment d'insécurité ;

Considérant que la séparation des accès est motivée par la confusion fréquente de la patientèle entre l'entrée privée et l'entrée au cabinet ;

Considérant en effet que pour accéder au cabinet il fallait passer devant l'entrée privée, longer la façade latérale et descendre quelques marches pour accéder à l'entrée de la patientèle située plus bas ;

Considérant que la réalisation du chemin a permis de réaliser un accès en pente douce sans marches plus confortable pour la patientèle ;

Considérant que l'assiette du chemin suit la pente du chemin communal et n'a pas entraîné de fortes modifications du relief ;

Considérant que la réalisation de ce chemin a nécessité la suppression d'une haie de thuyas et de lauriers cerises qui avaient par ailleurs pris trop d'ampleur ;

Considérant que la haie a été remplacée par une haie d'if dont l'entretien régulier devra être assuré ;

Considérant que sa hauteur devra être maintenue à une hauteur équivalente à la haie longeant l'autre côté du chemin avec un maximum de 2m50 ;

Considérant également que l'ancienne clôture à grosse maille de +/- 1m10 de haut a été remplacée de par une clôture métallique rigide avec une base en panneau de béton pour la retenue des terres, totalisant une hauteur de 2m ;

Considérant que ces remplacements constituent des aménagements raisonnables et en adéquation avec la rénovation des clôtures et la sécurisation de la propriété ;

Considérant cependant, d'après les photos aériennes, qu'en 2017 un emplacement de stationnement a été aménagé en zone de retrait latéral devant l'entrée privative, et qu'en 2018 une terrasse ayant entraîné des modifications du relief de plus de 50 cm a été construite dans l'angle des zones de retrait latéral et arrière ;

Considérant que l'actuel projet a considéré ces travaux comme une situation existante de fait acquise alors qu'ils nécessitaient l'obtention de permis d'urbanisme ;

Considérant de plus, que la semelle de la terrasse a été prolongée pour accueillir un abri vélo sans tenir compte de la différence de niveau entre le terrain et le chemin communal qui s'accroît jusqu'à 1m50 en s'éloignant de la rue, que celui-ci a été également réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la commission de concertation et l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas, lorsqu'elles statuent sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant que la situation de cet abri proche de la clôture (+/-1m80) et en surplomb par rapport au chemin communal, ainsi que la palissade le reliant à l'habitation, impactent considérablement le paysage perçu depuis l'espace public ;

Considérant qu'il reste peu d'espace pour planter et soustraire cet abri à la vue depuis le chemin public et que la couverture par des plantes grimpantes n'enlève rien à l'aspect massif de l'ensemble ;

Considérant qu'aucune liaison directe n'est prévue entre l'abri vélo et le jardin privatif situé à l'arrière ;

Considérant par ailleurs que les plans fournis ne sont pas clairs car ils ne montrent, ni en coupe et ni en élévation, les différences de niveaux entre la semelle de fondation de l'abri de jardin et le niveau du chemin communal, ni la hauteur du remblai, ni la hauteur totale de la palissade depuis le niveau de l'entrée ;

Considérant qu'en l'absence de ces indications, l'image présentée de la situation projetée est trompeuse ;

Considérant que cette réalité n'a pu être découverte que par une visite sur place d'un agent communal en date du 2/01/2024 dans le cadre de l'instruction de la demande ;

Considérant en conclusion que l'implantation choisie pour cet abri vélo ne respecte pas l'esprit du permis de lotir qui «  *vise uniquement à construire une villa dans un parc et à ne pas détruire le site* » ;

Considérant d'autre part que le permis de lotir prévoit la possibilité de placer un abri de jardin d'une superficie limitée à 4m<sup>2</sup> complètement caché dans la végétation ;

Considérant que les travaux de minéralisation entrepris depuis ces 5 dernières années ont petit à petit dénaturé l'aspect d'ancien parc bordé par un chemin creux historique, qu'il y a lieu de restaurer ;

Considérant que l'habitation présente un double garage permettant d'y ranger les vélos ;

Considérant par ailleurs, que les zones de recul et de retrait latéral ne peuvent être transformées en espace de stationnement en vertu des articles 11 et 12 du RRU ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement aménagé au niveau de l'entrée privative et de restituer une zone de plantation en pleine terre à cet endroit, limitant la largeur de la zone d'accueil du pas de porte à l'alignement avec la façade latérale du corps principal de l'habitation, soit 1m50 ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une situation infractionnelle ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que seule la séparation des accès privé et patientèle est susceptible de ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de :**

- Augmenter le caractère ajouré du portail permettant la vision sur la zone de recul et limiter sa hauteur à 1m50 ;
- Supprimer l'emplacement de stationnement réalisé sans permis dans la zone de retrait latéral au niveau de l'entrée privative ;
- Restituer une zone de plantation en pleine terre à cet endroit, limitant la largeur de la zone d'accueil du pas de porte à l'alignement avec la façade latérale du corps principal de l'habitation, soit 1m50 ;
- Supprimer l'abri vélo ;
- Revoir l'aménagement de la zone de retrait latéral bétonnée en restituant un aménagement planté en pleine terre ;
- Tailler régulièrement la haie d'if et la maintenir à une hauteur équivalente à la haie longeant l'autre côté du chemin au n°69 sans dépasser les 2m50 ;
- Fournir des plans modifiés et complétés répondant aux conditions reprises ci-dessus ;
- Fournir un plan d'ensemble de la propriété montrant les abris existants à supprimer et se conformer au permis de lotir en matière d'abri de jardin ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la zone d'entrée et la suppression de l'abri vélo endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;

***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 permis de lotir en ce qui concerne l'implantation du chemin dans la zone de plantation obligatoire le long du chemin communal 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.***

---

**Boulevard du Souverain, 1**

**Objet de la demande :**

transformer un ensemble composé d'un restaurant, d'une brasserie et de logements en un restaurant, une brasserie, un atelier de boulangerie, un coworking et des logements.

**Motif de la CC :**

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

Art. 126§11

Dérogation à un PPAS

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

***Avis de la Commission :***

**REPORT dans l'attente d'une alternative visant à déplacer la cour anglaise de manière à ne pas risquer de mettre en peril la survie des arbres et d'un plan précis reprenant les arbres à abattre, à maintenir et à replanter.**

---