

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:

01/04/2025

En l'absence de Monsieur David LEISTERH,
Président
Monsieur Jean-François DE LE HOYE assure la
présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mijnheer David LEISTERH
Voorzitter,
neemt Mijnheer Jean-François DE LE HOYE het
voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Jean – François DE LE HOYE – Echevin en charge des Finances, des Voiries, du Logement, de la Population, des Affaires juridiques, et des Cultes. (1^{er} et 2^{ième} point)
David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA, de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de l'Urbanisme/ Aménagement du territoire (3^{ème} et 4^{ème} point)

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Fanny DARJA
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Place A. Payfa-Fosséprez, 13

Objet de la demande :

Aménager un parking vélos pour les membres du personnel de l'administration communale de Watermael-Boitsfort.

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

Abstention de la Commune car elle est demanderesse, en application de l'article 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 la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (A.G. du 03/05/2001) ;

Considérant que la demande vise à aménager un parking vélos pour les membres du personnel de l'administration communale de Watermael-Boitsfort ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2024 au 28/01/2025 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions du PRAS ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
- 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;

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

Projet

Considérant que la demande a pour objectif l'aménagement d'un parking à vélos pour les membres du personnel de l'administration communale de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que l'objectif de l'administration est de favoriser au maximum les déplacements à vélo, que ce soit pour les trajets domicile-travail ou pour les déplacements professionnels ; que, ceci permet, d'une part, de réduire la pression automobile et ses impacts aux abords de l'administration, tant dans la commune que dans Bruxelles, et d'autre part, de répondre aux dispositions du Plan Régional de Mobilité, aux enjeux de mobilité et aux défis climatiques ; Considérant que l'abri à vélos sera situé au cœur du centre administratif, facilement accessible depuis l'ensemble des bâtiments communaux où se trouvent les membres du personnel ; que, en termes d'accessibilité générale, il est situé le long de l'itinéraire cyclable régional 5b ;

Considérant que la parcelle en question contient un bâtiment trois façades à l'arrière duquel se trouve une annexe utilisée comme local de stockage ; qu'il est accessible depuis un chemin pavé ; que le reste de la zone latérale est aménagé en jardin ;
Considérant que le projet déroge au Titre I, Article 12 du RRU ; que le local à vélos est implanté dans la zone latérale ; que, pour favoriser les modes de déplacement actifs, il est indispensable de disposer d'un parking à vélos ; qu'il n'est pas évident de trouver un emplacement adéquat, compte tenu de la zone de protection autour de la maison communale ; que le parking à vélos ne doit pas perturber les perspectives vers le bâtiment classé ; que, toutefois, le parking à vélos occupe une grande partie de la zone latérale et imperméabilise le site ; qu'il convient donc de revoir la conception du parking à vélos et de limiter son impact sur le jardin ;
Considérant que deux arbres sont présents dans la zone latérale et que le projet prévoit leur préservation ;
Considérant que cet abri couvert et sécurisé, d'une superficie de 58,71 m², permettrait le stationnement de 22 vélos classiques/électriques et de 4 vélos de type cargo ou long tail ;
Considérant qu'il s'agit d'une construction légère en acier de couleur anthracite, avec un toit en tôles d'acier profilées ; que les parois sont ajourées afin de maintenir une certaine transparence et améliorer le contrôle social ;
Considérant que la hauteur du local à vélos dépasse de 30 cm celle du mur mitoyen ; qu'il convient de limiter la rehausse du mur mitoyen ;
Considérant que la visibilité du projet depuis l'espace public est limitée, étant donné qu'il est situé à l'arrière de la parcelle et compte tenu de la présence d'une grande haie du côté de la rue ;

Générale

Considérant que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable à conditions de :

- **Retravailler la conception du local vélos pour réduire son impact sur la zone latérale et le mur mitoyen et afin d'améliorer son intégration et la perméabilité du site ;**

2. Avenue de Visé, 36

Objet de la demande :

rénover étendre et transformer un immeuble de 3 logements en situation existante de fait

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une construction d'alignement de gabarit Rsurélevé + 2 + toiture à 4 versants, comprenant 3 logements en situation existante de fait, et présentant une annexe centrale de 2 niveaux (-1 et R) et une remise d'un seul niveau (-1) s'étendant en profondeur dans le jardin ;

Considérant que cet immeuble ayant été laissé à l'abandon, a été occupé par des squatters, et présente aujourd'hui un état de délabrement important comme en témoigne le reportage photographique intérieur joint à la demande ;

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

Considérant que les archives montrent que l'annexe centrale existait déjà en 1909, lorsque l'immeuble a été rehaussé, mais ne donnent aucune indication quant au nombre de logement prévus dans l'immeuble ni sur l'occupation des locaux ;

Considérant que la demande consiste à étendre, transformer et rénover l'entièreté de l'immeuble et renouveler toutes ses techniques ;

Considérant que les extensions et transformations se situent principalement au niveau de l'annexe centrale et sa jonction avec le corps de bâtisse dans le but de réaliser un duplex 2 chambres aux niveaux inférieurs et d'aménager 2 appartements 1 chambre aux étages supérieurs ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de

- Démolir la remise longeant le mur mitoyen avec le n°34 et la remise existante en fond de parcelle pour lesquelles il n'y a pas traces d'autorisation ;
- Supprimer l'escalier longeant le mur mitoyen avec le n°38 menant du bel étage vers le jardin ;
- Supprimer le wc suspendu de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
- Supprimer les murs latéraux du niveau inférieur de l'annexe centrale pour étendre le rez-de-jardin (-1) sur toute la largeur de la parcelle, ouvrir une large baie de fenêtre, et réaliser 2 chambres pour le duplex projeté, entraînant une rehausse du mur mitoyen avec le n°38 de 0,6 à 1m sur 2m de profondeur ;
- Ouvrir une large baie entre le corps principal et le niveau supérieur de l'annexe et supprimer une partie du mur latéral afin d'agrandir le séjour du duplex projeté, entraînant une seconde rehausse du mur mitoyen n°38 de 2m de haut sur 1m de profondeur ;
- Construire un escalier extérieur central entre séjour du duplex et le jardin ;
- Aménager des sanitaires et des locaux communs de service (chaufferie et local poubelle) dans le local central du -1 ;

- Aménager un local de rangement pour 4 vélos et buanderie commune dans le local situé à l'avant au niveau -1 ;
- Réaliser deux logements indépendants aux 1^{er} et 2^{ème} étage en installant un WC privatif dans chaque entrée, une salle de douche et un coin cuisine ;
- Remplacer les châssis existants de la façade avant, en bois naturel et peint en blanc (simple vitrage), par des châssis en PVC structurés de teinte anthracite (double vitrage avec restitution d'impostes) ;
- Peindre le cimentage de façade en gris clair à l'exception des encadrements de fenêtre qui seront peints en blanc ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur, et la toiture par l'intérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier et le profil des extensions projetées dépassent le profil des constructions de l'immeuble contigu le plus profond de 2m et le moins profond de 3m20 ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU art.4 et 6 du titre I (profondeur et hauteur de toiture) ;
- Prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2025 au 10/03/2025 ;

Considérant que les rehausses projetées des mitoyens sont peu importantes et qu'elles permettent l'habitabilité des locaux situés au rez-de-jardin et l'aménagement d'un séjour avec cuisine intégrée de 48m² ;

Considérant que l'installation d'un wc privatif dans l'entrée de chaque logement du 1^{er} et 2^{ème} étage permet d'obtenir un logement distinct et indépendant par niveau ;

Considérant que les superficies du séjour et la chambre de ces appartements des étages supérieurs sont respectivement de 20m² et de 14m² conformément aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant cependant que les coins cuisine projetés dérogent au RRU en ce qu'ils sont particulièrement exigus (3m²) de même que les sanitaires ;

Considérant que l'escalier et les rehausses projetées dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sollicitées en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, en ce que ceux-ci ont peu d'impact sur le voisinage au regard de la situation existante ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements intérieurs tendent au respect des normes d'habitabilité des logements prescrites par le règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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

Considérant, pour mémoire, que la demande concerne un immeuble dont la construction date de plus d'un siècle ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en pvc structuré bois de ton anthracite et présenteront des impostes disproportionnées par rapport à la hauteur des parties ouvrantes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter l'intégrité architecturale, historique et esthétique et de placer des châssis en bois ;

Considérant que le crépis sera de ton gris clair, que cette teinte projetée est étrangère ne s'intègre à l'ensemble des matériaux de la rue et qu'il convient de placer un crépi de ton grège et des châssis en bois peint de ton clair ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les trous de boulins seront conservés, que la corniche sera en bois et que les consoles seront reproduites en bois également ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe sera revêtue d'une finition végétale, que celle-ci participe à l'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de veiller à reconstituer un maximum de surface perméable de jardin en pleine terre aux endroits de démolitions ;

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

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- **Placer des châssis en bois dont les proportions entre la hauteur des ouvrants et des impostes présentent un rapport plus harmonieux de l'ordre de 1/3 – 2/3 ;**
- **Préciser sur les documents graphiques les trous de boulins à conserver, consoles et corniche en bois ;**
- **Placer un crépi de ton grège et des châssis en bois peint de ton clair ;**
- **Veiller à supprimer les chapes de fondations éventuelles restant sous les remises à démolir ;**
- **Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant la mise en place d'une citerne et en perméabilisant le sol de la terrasse ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le revêtement de toiture végétale dans les trois mois de la réalisation du gros œuvre.**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre**

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

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

La dérogation aux prescriptions du RRU du Titre II en ce qui concerne les normes d'habitabilités (superficie cuisine) est accordée ;

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

3. Rue du Rouge-Gorge, 12

Objet de la demande :

aménager un abri à vélo en zone de stationnement

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 2 – Coin du Balai » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) « L 112 – Rue du Rouge Gorge 8-12 » délivré le 22/12/2004 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale semi-mitoyenne construite en 2006 ;

Considérant que la demande vise à aménager un abri à vélo sur l'actuel emplacement de stationnement ;

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation au PPAS (article 4.2 - matériaux) ;
 - Dérogation au permis de lotir (matériaux) ;

Vu que 1 lettres de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Vu que cette réclamation concerne principalement l'impact du projet sur la perte de luminosité et l'enclavement généré par le projet pour le bien voisin de gauche (n°8) ainsi que sur le manque d'intégration du projet dans son cadre bâti ;

Considérant que la surface à transformer en local vélo est, selon la situation de droit (PU/26476-05) affectée en zone de stationnement ;

Considérant que, dans les faits, cet emplacement est trop étroit pour permettre le stationnement d'une voiture ;

Considérant que la demande vise donc à aménager un local vélo sécurisé à la place de cet espace de stationnement ouvert en installant un bardage métallique ajouré ;

Situation au PPAS et PL

Considérant que la surface concernée par le projet est située :

- En « zone d'habitat et d'activités complémentaires » au plan de destination du PPAS ;
- En « zone d'annexe pouvant servir de garage » au plan de destination du permis de lotir ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir prévoient que cette zone « est destinée à la construction d'une annexe sur un niveau (rez-de-chaussée uniquement) avec toiture en pente ; pouvant être éventuellement utilisée comme garage » ;

Considérant que la construction d'un local à vélo est donc conforme aux prescriptions du PPAS et du permis de lotir en ce qui concerne sa volumétrie et sa destination ;

Considérant que l'aménagement d'un local vélo sécurisé à la place d'un emplacement de stationnement contribue au développement d'une mobilité douce et durable ;

Matériaux

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir (PL) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) en ce qui concerne le matériau projeté (bardage métallique) ;

Considérant que le PL autorise, pour les façades : la brique de teinte rouge, la pierre blanche naturelle ou reconstituée, l'enduit ou le crépi teinté ou peint en ton clair ;

Considérant que le PL prévoit également que les façades doivent présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;

Considérant que le PPAS autorise la brique de teinte rouge, la pierre blanche naturelle ou reconstituée ainsi que d'autres matériaux recouverts d'un enduit cimenté ou d'un crépi (lisse ou gratté).

Considérant que la haie plantée de rosiers participe à l'embellissement de la rue et à la biodiversité à proximité de la forêt de Soignes ;

Considérant que le matériaux projeté (bardage métallique perforé) est étranger au cadre bâti constitué de façades en briques et en crépi de teintes variées ;

Considérant que ce matériau, malgré son esthétique sobre, présente une expression contemporaine ne s'accordant pas à la typologie de la rue et du quartier ; qu'il serait toutefois possible de prévoir un bardage / une clôture davantage ajourée afin de permettre le développement de plantes grimpantes et d'ainsi participer à l'esthétique et à l'embellissement de la rue et au maintien de la biodiversité ;

Considérant que l'accès au local vélo se fait via une porte latérale ;

Considérant qu'implanter la face avant du local vélo légèrement en retrait par rapport à l'alignement (dans le prolongement de la face arrière de la colonne structurel existante) permettrait l'aménagement d'une bande plantée prévue à cet effet ;

Considérant qu'il convient de privilégier la plantation d'espèces indigènes et de bannir la plantation d'espèces exotiques envahissantes (d'autant plus au vu de la proximité avec le site Natura 2000 de la forêt de Soignes) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du permis de lotir en matière matériaux sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 :

- **Aménager une bande plantée entre la face avant du local vélo et l'alignement ;**
- **Prévoir un bardage davantage ajouré afin de permettre le développement de plantes grimpantes ;**
- **Privilégier la plantation d'espèces indigènes et bannir la plantation d'espèces exotiques envahissantes¹ ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la bande végétalisée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol en ce qui concerne les matériaux (article 4.2) est acceptée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

¹ Pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la fiche « Jardin naturel – plantes grimpantes » de Natagora et Bruxelles environnement
(https://reseanature.natagora.be/fileadmin/Projet_Nature/Fiches_JNat/JNat_plantes_grimpantes.pdf).

4. Avenue des Campanules, 61

Objet de la demande :

réaliser une annexe en façade arrière, rehausser la toiture et créer deux lucarnes pour l'aménagement des combles

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1957, de gabarit rez-de-chaussée semi-enterré + deux niveaux + combles sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une annexe à l'arrière du bien, de rehausser la toiture et de créer deux lucarnes pour l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe d'un niveau, en rez-de-chaussée de la façade arrière, avec aménagement d'une terrasse sur le jardin,
- La rehausse de la toiture, avec création de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture, permettant l'aménagement des combles ;

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend actuellement :

- Au rez-de-chaussée : un garage pour un véhicule, l'entrée avec la circulation verticale, une buanderie et un débarras ;
- Au bel étage : les pièces de vie, avec un séjour en façade à rue, une cuisine et une salle à manger en façade arrière,
- Au deuxième étage : un bureau et une grande chambre sur rue, un dressing et une salle de bain à l'arrière,
- Des combles non aménagés ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse en hauteur les profils mitoyens des deux biens voisins ;

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 l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/02/2025 au 10/03/2025 ;

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

MOTIVATIONS :

1. La construction de l'annexe et l'aménagement de la terrasse :

Considérant que l'extension projetée se développe sur toute la largeur de la façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est réalisée en maçonnerie ; qu'elle est isolée par l'extérieur et que l'isolant est recouvert d'un enduit de ton blanc, à l'identique de la façade arrière existante ;

Considérant que sa toiture, d'une superficie de 11,90 m², est végétalisée ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

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

Considérant que la hauteur de l'extension projetée est de 3,13 m ;

Considérant que sa profondeur est de 2,60 m ; qu'elle dépasse ainsi le profil de la construction mitoyenne la plus profonde au n°63 de l'avenue des Campanules d'environ 1m60 et déroge de ce fait au RRU ;

Considérant cependant qu'elle augmente la superficie habitable du bien d'environ 12 m² ;

Considérant que sa réalisation s'accompagne de la suppression de cloisons intérieures et d'une reprise en sous-œuvre du mur de façade, permettant d'accentuer l'effet traversant des espaces de vie du rez-de-chaussée et de les mettre en contact direct avec le jardin ;

Considérant qu'elle est pourvue d'une baie de 3,95 m de largeur par 2,60 m de hauteur, composée de trois coulissants en aluminium de ton blanc ; que cette baie crée un apport de lumière naturelle supplémentaire conséquent ;

1.1 Terrasse :

Considérant que cette extension donne accès par quatre marches à une terrasse en bois ;

Considérant que cette terrasse se développe en largeur sur 5,30 m ;

Considérant que sa profondeur de 3,66 m permet de conserver un jardin d'une profondeur de 7,30 m, avec une surface de pleine terre supérieure à 50% de la zone de cours et jardins, respectant ainsi l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Considérant qu'elle offre un espace extérieur de 19,40 m² en contrebas des pièces de vie, et participe ainsi à l'amélioration du confort de l'habitation unifamiliale ;

Considérant de plus que cet aménagement n'a pas induit de modification du relief de sol supérieure à 50 cm ; qu'il n'est dès lors pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant cependant la présence d'un arbre (grand sujet) dont la couronne et réseau racinaire se situent à proximité de la future annexe et terrasse ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir une terrasse en structure légère semi-imperméable permettant une meilleure irrigation de cet arbre, de mieux préserver son réseau racinaire, et d'améliorer sensiblement la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

1.2 Murs mitoyens :

Considérant que les murs extérieurs de l'extension projetée sont construits en limite séparative, contre les axes mitoyens des deux biens voisins, aux numéros 59 et 63 de l'avenue des Campanules ;

Considérant qu'ils sont réalisés en blocs de maçonnerie pleine d'une épaisseur de 14 cm recouverts d'un isolant de 16 cm d'épaisseur, avec crépi de ton blanc, pour une épaisseur totale de 32 cm ;

Considérant que leur composition ne permet pas aux propriétaires voisins de s'y ancrer ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir ces murs mitoyens en maçonnerie ;

Considérant les aménagements proposés améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du bien, en redistribuant ses espaces de vie en contact direct avec le jardin ;

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

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

Considérant dès lors, qu'au vu de la configuration du cadre bâti avoisinant, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

2. La rehausse de la toiture et la création de lucarnes :

Considérant que la présente demande a pour objet la création de deux chambres supplémentaires, d'une salle de bain et d'une toilette, dans les combles actuellement non aménagés ;

2.1 Aménagement intérieur :

Considérant que les combles ne sont actuellement accessibles que par une trappe ;

Considérant que leur aménagement nécessite la création d'un escalier intérieur entre le deuxième étage du bien et ces combles, dans le prolongement de l'escalier existant ;

Considérant que les superficies des deux chambres sont de 14 et 12,50 m² ; que leur hauteur sous-plafond est de 2,50 m ;

Considérant que leurs superficies nettes éclairantes sont supérieures aux 1/5^{ème} de leurs superficies ; qu'elles sont conformes à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant dès lors que cet aménagement des combles est conforme aux normes d'habitabilité des logements du titre II du RRU ;

Considérant de plus que la création de deux chambres supplémentaires améliore le confort de l'habitation unifamiliale en répondant à l'agrandissement de la famille ;

2.2 Toiture :

Considérant que la toiture actuelle est rehaussée de 85 cm ; que la corniche existante n'est pas modifiée ;

Considérant que la couverture est réalisée en tuiles de type Pottelberg de ton rouge orangé ;

Considérant que cette rehausse s'accompagne d'une isolation intérieure ;

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

Considérant que cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte à l'ensemble ni à la cohérence des constructions mitoyennes de construction similaire ; que son alignement en hauteur sur le bien voisin au n°59 de l'avenue des Campanules contribue à cette intégration ;

2.3 Lucarnes :

Considérant la création de deux lucarnes, l'une dans le versant avant de la toiture, et la seconde à l'arrière du bien ; que leur réalisation (dimensions, matériaux, positionnement) est similaire ;

Considérant qu'elles permettent d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,50 m dans chacune des deux chambres projetées ;

Considérant de plus qu'elles procurent une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Considérant qu'elles sont conformes à l'article 6 (toitures – lucarnes) du titre I du RRU en ce que leurs largeurs sont inférieures aux deux tiers de la largeur de la façade du bien et qu'elles dépassent de moins de 2 m le profil de la toiture ;

Considérant cependant que la lucarne avant se positionne à 30 cm et la lucarne arrière à 45 cm en retrait du plan de la façade ;

Considérant qu'une lucarne doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture, d'autant plus en étant visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'intégrer la lucarne dans le versant avant de la toiture en implantant sa face externe à minimum 70 cm du plan de la façade à rue ;

Considérant de même que les lucarnes projetées présentent un couronnement très peu marqué et des ébrasements de faible profondeur ; que cette absence de relief contribue à augmenter leur impact visuel depuis la rue et depuis l'intérieur d'ilot ;

Considérant de plus que, dans les documents graphiques de la présente demande, le dessin de la largeur de l'encadrement de la lucarne est différent en élévation à rue (25 cm) et en plan (35 cm) ; qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir leur composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – pour permettre une intégration plus discrète et proportionnée desdites lucarnes à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;

2.4 Matériaux :

Considérant qu'elles sont toutes les deux réalisées, faces et joues, en zinc de ton gris clair ; que leurs toitures sont en EPDM de ton gris clair également ;

Considérant que les revêtements de teinte claire permettent, grâce à un albédo élevé, de réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant que les châssis de la lucarne arrière sont prévus en aluminium de ton blanc ;

Considérant que les châssis de la lucarne en façade à rue sont prévus en bois de ton brun ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries existantes de la façade à rue est en bois de ton blanc ;

Considérant que le choix d'une même teinte de menuiseries participe à l'esthétique d'une façade au même titre que les autres éléments la composant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des châssis en bois de ton blanc pour la baie de cette lucarne ;

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

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

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

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

Considérant cependant que certaines indications de matériaux et teintes ne figurent pas sur les documents graphiques de la présente demande ; que l'architecte les a précisés par email en date du 11/03/2025 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter la légende des plans de réalisation avec ces précisions ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 10m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il conviendrait de prévoir une citerne d'eaux de pluie ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Préférer un revêtement en bois semi-perméable pour la terrasse prévue à l'arrière du bien ;
- Aménager la terrasse à l'arrière de l'extension en structure légère semi-imperméable pour permettre une meilleure irrigation de l'arbre voisin, de mieux préserver son réseau racinaire, et d'améliorer la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant la mise en place d'une citerne et en perméabilisant le sol de la terrasse ;
- Réaliser les murs latéraux afin de permettre l'ancrage des constructions par les propriétaires voisins ;
- Revoir l'intégration de la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture en implantant sa face externe à minimum 70 cm du plan de la façade à rue ;
- Revoir la composition des lucarnes en toiture avant et arrière : proportions des vides et des pleins, relief, couronnement ;
- Choisir pour les châssis de la lucarne dans le versant avant de la toiture une teinte blanche identique à celle des menuiseries existantes en façade à rue ;
- Compléter la légende des documents graphiques avec les indications des matériaux et teintes manquantes ;
- Lever la discordance entre les documents graphiques (plan et élévation) concernant les dimensions de l'encadrement de la lucarne avant ;
- Choisir de préférence pour ces menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Eviter tout stockage de terres ou matériaux au niveau du réseau racinaire de l'arbre et haies ;
- Prendre toutes les mesures de protection de l'arbre existant (racines, tronc, couronne) à maintenir au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type eras autour des arbres maintenus afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens de l'extension créée à l'arrière du bien dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 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.
