

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:

11/03/2025

Monsieur David LEISTERH, Président
ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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 – Bruno LEFRANCQ (1-2 point)
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue des Ellébores, 35

Objet de la demande :

Régularisation de bornes de recharge à plusieurs endroits, en domaine public - concession Chargyclick 2.0 van Sibelga

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

UNANIEM ADVIES (gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw) : Gemeente – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie van het Cultureel Erfgoed- Leefmilieu Brussel

Gezien het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) een op de wegen van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15/02/2001 tot bescherming als geheel van de tuinvijken "Le Logis" - "Floréal" en als monument van de gevels en daken van het gebouw gelegen Joseph Wautersplein 1 tot 15 en van de villa "Miraval" en haar bijgebouwen, gelegen Georges Benoitlaan 22 te Watermaal-Bosvoorde; of in de vrijwaringszone van deze site;

Gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BBHR van 21/11/2006);

Overwegende dat 5 laadpalen zich bevinden in de vrijwaringszone van het beschermd landschap: "Le Logis" – "Floréal";

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van 9 laadpalen en toebehoren (4 in de beschermde zone en 5 in de vrijwaringszone van het beschermd landschap);

Overwegende dat het meer bepaald gaat over de volgende adressen:

- In het beschermd landschap:
 - Kruisbooglaan 3;
 - Louis Vander Swaelmenlaan 25;
 - Wielewaalstraat 42;
 - Scabiosastraat 2;
- in de vrijwaringszone van het beschermd landschap:
 - Gaailaan 46;
 - Konijnenwarandestraat 125;
 - Valerianenstraat 3;
 - Zeegodenlaan 59;
 - Gaailaan 2;

Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties:

- Het Schepencollege;
- De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
- Brussel Mobiliteit;

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van de KCML, uitgebracht tijdens de zitting van 29/01/2025 en ontvangen door de Gemachtigde ambtenaar op 07/02/2025;

Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van Brussel Mobiliteit, ontvangen door de Gemachtigde Ambtenaar op 31/01/2025;

Overwegende dat de laadpalen in afwijking zijn met de GSV, Titel VII, Art.23 § 3. De kasten worden begraven in de volgende gevallen:

- In de beschermingszone bedoeld in artikel 228 van dit Wetboek;
- Bij afwezigheid van een beschermingszone, binnen een omtrek van 50 meter rond het geclassificeerde of ingeschreven goed;

Overwegende dat er geen reden is om af te wijken van de GSV;

Overwegende dat het dossier aan de speciale maatregelen van openbaarmaking onderworpen werd om volgende redenen:

- Art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken: afwijking aan de voorschriften van de GSV, titel VII: wegen, art. 23, §3 inzake ondergronds geplaatste kasten:
 - In een landschap of aan een onroerend goed dat beschermd is of ingeschreven is op de bewaarlijst in de zin van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
 - In de vrijwaringszone zoals bedoeld in artikel 228 van dat Wetboek;
 - Wanneer het trottoir minder dan 1,50 m breed is of vóór een winkelraam;

Gezien dat er 27 reacties werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek lopende van 10/02/2025 tot 24/02/2025;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk de volgende elementen betreffen:

- De laadpalen werden zonder voorafgaande vergunning geplaatst;
- Sommige laadpalen bevinden zich tegenover ramen van huizen;
- De laadpalen nemen parkingplaatsen in beslag die gebruikt worden door de bewoners;
- Sommige laadpalen zijn zo geplaatst dat vrachtwagens of wagens met aanhangwagen niet doorkunnen, meer bepaald bij kruispunten, waar parkeerplaatsen minstens op 5 m afstand van gelegen moeten zijn;
- Sommige laadpalen bevinden zich binnen 10 m van een straatkolk ;
- Sommige laadpalen bevinden zich naast riooldeksels;
- Sommige laadpalen bevinden zich op minder dan 5 m afstand van een zebrapad;
- De laadpalen hebben een visueel impact op het beschermd landschap en er werd geen rekening gehouden met het mogelijk plaatsen van ingegraven of geïntegreerde laadpalen;

Overwegende dat de aanvraag kadert in de mobiliteitstransitie; dat elektrisch rijden vaker voorkomt en dat deugdelijke laadinfrastructuur essentieel is om weggebruikers aan te zetten tot het rijden met een elektrische wagen;

Overwegende dat publieke laadpalen elektrisch rijden toegankelijker maakt voor een breder publiek;

Overwegende dat er in Watermaal-Bosvoorde een tekort aan publieke laadpalen is; dat dit voor buurtbewoners een belemmering kan vormen voor de overstap naar elektrisch rijden;

Overwegende dat er rekening werd gehouden met de spreiding van de bevolking en de parkeergelegenheid;

Overwegende dat elektrisch rijden bijdraagt tot een vermindering van CO₂-uitstoot en luchtvervuiling in de gemeente;

Overwegende dat voor het plaatsen van de laadpalen de grond wordt opengemaakt om de sokkel in te plaatsen waarbij deze wordt aangesloten aan het laagspanningsnet (Sibelga); dat een beschermingsbeugel wordt geplaatst naast de laadpaal;

Overwegende dat er belijning wordt aangebracht op de 2 aanwezige parkeerplaatsen zodat deze opvallen en het duidelijk is waar de mensen de wagen elektrisch kan opladen;

Overwegende dat ook een verticale signalisatie voorzien is m.b.t. het laden;

Laadpalen in het beschermd landschap:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op 4 laadpalen in het beschermd landschap, met name:

- Kruisbooglaan 3;
- Louis Vander Swaelmenlaan 25;
- Wielewaalstraat 42;
- Scabiosastraat 2;

Overwegende dat de laadpaal aan Scabiosastraat 2 werd verwijderd na een aanrijding en niet opnieuw wordt geïnstalleerd; dat de regularisatie in de beschermingszone bijgevolg betrekking heeft op 3 laadpalen;

Overwegende dat het principe van een publiek toegankelijke laadpaal niet ongunstig is maar dat deze wel zo discreet mogelijk moet worden geïntegreerd in een waardevol beschermd geheel;

Overwegende dat de kasten bijgevolg ondergronds geplaatst moeten worden of zo geïntegreerd moeten zijn in hun omgeving dat ze niet opvallen, zoals de GSV het verordent;

Overwegende dat de wegmarkeringen eveneens discreet moeten zijn;

Overwegende dat het principe van een publiek toegankelijke laadpaal niet ongunstig is maar dat deze wel zo discreet mogelijk moet worden geïntegreerd in een waardevol beschermd geheel;

Overwegende dat de aanvrager de afwijking niet aanvraagt en niet motiveert;

Overwegende dat het oplaadpunt tegenover Kruisbooglaan 3 geïntegreerd is in een bestaande parkeerstrook;

Overwegende dat de oplaadpunten tegenover Gaailaan 46, Gaailaan 2, Louis Vander Swaelmenlaan 25, Konijnenwarandestraat 125, Valerianenstraat 3, Wielewaalstraat 42 en Zeegodenlaan 59 niet geïntegreerd zijn in bestaande parkeerstroken;

Overwegende dat de oplaadpunten reeds geplaatst zijn geweest en dat het een regularisering betreft;

Overwegende dat meerdere laadpalen niet aan de wegcode voldoen (artikel 24 en 25);

Overwegende dat er geen parkeerplaats op minder dan 5 m van een kruispunt of van een zebepad geplaatst mag worden;

Overwegende dat de gemeente de aanvrager uitgenodigd heeft aan de wegcode te voldoen en een vergunning bij de gemachtigde ambtenaar moet bekomen alvorens het plaatsen van de laadpalen;

Overwegende dat de aanvrager uitgenodigd wordt de laadpaal gelegen Wielewaalstraat 42 te verplaatsen ;

Overwegende dat Sibelga al een wegvergunning aangevraagd heeft voor het plaatsen van een laadpaal in de Bosuilstraat, langs het grasveld aan de hoek met de Damhertlaan;

Overwegende dat de laadpalen en hun signalisatie (wit en groen wegmarkering) een bijzonder sterke visueel impact heeft op en vanaf de beschermde site;

Overwegende bijgevolg dat er geen reden is om af te wijken van de GSV en dat de kast ondergronds geplaatst moet worden of zo geïntegreerd moet zijn in haar omgeving dat ze niet opvalt, zoals de GSV het verordent;

Laadpalen in het niet-beschermde landschap maar wel in de beschermingszone:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op 5 laadpalen in de vrijwaringszone van het beschermde landschap, met name:

- Gaailaan 46;
- Konijnenwarandestraat 125;
- Valerianenstraat 3;
- Zeegodenlaan 59;
- Gaailaan 2;

Overwegende dat dit soort interventie typisch vrijgesteld is van een vergunning, maar dat dit hier niet het geval is omdat de aanvraag zich op minder dan 10 m bevindt van het beschermde geheel "Logis-Floréal";

Overwegende dat de laadpalen zichtbaar zijn in de publieke ruimte maar het zicht naar het beschermde geheel niet specifiek verstoren;

Overwegende dat het project het uitzicht op of vanuit het beschermde landschap wijzigt;

Overwegende dat het artikel 192 van het BWRO voorziet dat de afleverende autoriteit termijnen vastlegt voor de verwezenlijking van de werken die een misdrijf kunnen beëindigen;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDE:

- **Alle laadpunten moeten voldoen aan de wegcode (artikel 24 en 25);**
 - **In het beschermde geheel en in zijn vrijwaringszone een geïntegreerde en esthetischer alternatief bieden voor de laadpalen en de markering van de parkeerplaatsen (begraven of in de straatverlichting geïntegreerde laadpalen, b.v.);**
 - **De laadpaal gelegen Wielewaalstraat verplaatsen;**
 - **Krachtens artikel 192 van het BWRO, de werken voor het conform zetten van de laadpalen binnen de 12 maanden na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning beginnen en ze maximum 3 maanden na hun begin voltooiën.**
-

2. Rue des Ellébore, 35

Objet de la demande :

Installation d'une borne de recharge pour l'appel d'offre public "ChargyClick 2.0" dans une zone de parking existant sur la chaussée devant le numéro 1 de la rue des Pétunias à Watermael-Boitsfort

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

UNANIEM ADVIES (gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw) : Gemeente – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie van het Cultureel Erfgoed- Leefmilieu Brussel

Gezien het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) een op de wegen van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

Gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BBHR van 21/11/2006);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15/02/2001 tot bescherming als geheel van de tuinvijken "Le Logis" - "Floréal" en als monument van de gevels en daken van het gebouw gelegen Joseph Wautersplein 1 tot 15 en van de villa "Miraval" en haar bijgebouwen, gelegen Georges Benoidtlaan 22 te Watermaal-Bosvoorde.

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een laadpaal met toebehoren;

Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties:

- Het Schepencollege;
- De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
- Brussel Mobiliteit;

Gezien het gunstige advies onder voorwaarden van de KCML, uitgebracht tijdens de zitting van 18/12/2024 en ontvangen door de Gemachtigde Ambtenaar op 03/01/2025;

Gezien het gunstig advies van Brussel Mobiliteit, ontvangen door de Gemachtigde Ambtenaar op 19/12/2024;

Overwegende dat het dossier werd voorgelegd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Art. 126 §11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken;
- Afwijking: Titel VII wegen, art. 23 §3: De kasten worden ondergronds geplaatst in de volgende gevallen:
 - In een landschap of aan een onroerend goed dat beschermd is of ingeschreven is op de bewaarlijst in de zin van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
 - In de vrijwaringszone zoals bedoeld in artikel 228 van dat Wetboek;

- Bij ontstentenis van een vrijwaringszone, in een omtrek van 50 meter rond het beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goed in de zin van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;
- Wanneer het trottoir minder dan 1,50 m breed is of vóór een winkelraam;

Gezien dat er geen reacties werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek lopende van 10/02/2025 tot 24/02/2025;

Overwegende dat het project kadert in de mobiliteitstransitie; dat elektrisch rijden vaker voorkomt en dat deugdelijke laadinfrastructuur essentieel is om weggebruikers aan te zetten tot het rijden met een elektrische wagen;

Overwegende dat publieke laadpalen elektrisch rijden toegankelijker maakt voor een breder publiek;

Overwegende dat elektrisch rijden bijdraagt tot een vermindering van CO₂-uitstoot en luchtvervuiling in de gemeente;

Overwegende dat er in Watermaal-Bosvoorde een tekort aan publieke laadpalen is; dat dit voor buurtbewoners een belemmering kan vormen voor de overstap naar elektrisch rijden;

Overwegende dat er rekening werd gehouden met de spreiding van de bevolking en de parkeergelegenheid;

Overwegende dat voor het plaatsen van de laadpalen de grond wordt opengemaakt om de sokkel in te plaatsen waarbij deze wordt aangesloten aan het laagspanningsnet (Sibelga); dat een beschermingsbeugel wordt geplaatst naast de laadpaal;

Overwegende dat er belijning wordt aangebracht op de 2 aanwezige parkeerplaatsen zodat deze opvallen en het duidelijk is waar men de wagen elektrisch kan opladen;

Overwegende dat ook een verticale signalisatie voorzien is m.b.t. het laden;

Overwegende dat het principe van een publiek toegankelijke laadpaal niet ongunstig is maar dat deze wel zo discreet mogelijk moet worden geïntegreerd in een waardevol beschermd geheel;

Overwegende dat de kast bijgevolg ondergronds geplaatst moet worden of zo geïntegreerd moet zijn in haar omgeving dat ze niet opvalt, zoals de GSV het verordent;

Overwegende dat de laadpalen in afwijking zijn met de GSV, Titel VII, Art.23 § 3. De kasten worden begraven in de volgende gevallen:

- In de beschermingszone bedoeld in artikel 228 van dit Wetboek;
- Bij afwezigheid van een beschermingszone, binnen een omtrek van 50 meter rond het geclassificeerde of ingeschreven goed;

Overwegende dat er geen reden is om af te wijken van de GSV;

Overwegende dat het project het uitzicht op of vanuit het beschermde landschap wijzigt;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDE:

- Het oplaadpunt moet voldoen aan de wegcode (artikel 24 en 25);
- Een geïntegreerde oplossing toepassen in het beschermde geheel en in zijn vrijwaringszone, zowel voor de paal zelf (zoals bijvoorbeeld ondergrondse of intrekbare systemen of laadtoestellen gecombineerd met verlichtingspalen) als voor de markeringen op het wegdek (geen gebruik van felle kleuren en grote beschilderde oppervlakken);

Gezien het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) een op de wegen van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

3. Square des Cicindèles, 5

Objet de la demande :

rehausser et transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

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 construite en 1963, de gabarit R+2+Toiture plate ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser d'un étage et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse d'un étage afin d'aménager trois chambres supplémentaires ;
- La modification de l'espace atelier en un espace de bien-être (sauna) ouvert sur le garage et donnant accès au jardin ;
- L'ouverture de la cuisine du premier étage et sa disposition en façade avant au lieu de façade arrière ainsi que la réalisation d'un balcon afin de disposer d'un espace extérieur depuis le salon ;
- La pose d'un crépi sur isolant de teinte claire par l'extérieur, en façade arrière, ainsi que sur la rehausse des murs mitoyens ;
- La modification des baies en façade arrière ;
- La régularisation de la modification des châssis, porte et porte de garage en façade avant par du PVC ;

Vu l'absence des avertissements aux propriétaires voisins (annexe II), malgré la demande formulée par l'administration ;

Considérant que d'autres éléments complémentaires manquants ont été demandés mais sans succès ;

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

- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction), à l'art.5 (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

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

Considérant que l'administration communale a attiré l'attention du déclarant, sur l'absence du dossier électronique introduit sur la plateforme dans le cadre de l'enquête publique du 10/02/2025 au 17/02/2025 ;

Considérant que l'absence d'informations durant cette période de consultation sur la plateforme openpermits.brussels, risque d'invalider la procédure d'instruction ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'étage supplémentaire dépasserait le profil des deux biens voisins d'environ 3 mètres au droit des façades ; que l'isolation en façade arrière dépasserait le profil voisin le plus profond ;

Considérant que l'habitation unifamiliale est composée actuellement d'un garage et d'un atelier au niveau du rez-de-chaussée, d'un espace de séjour et d'une cuisine fermée au premier étage, et d'un dernier étage composé de deux chambres, une salle de bain et d'un bureau ;

Considérant que le projet propose une rehausse d'un étage à toiture plate végétalisée, afin d'aménager trois chambres supplémentaires ;

Considérant que cette rehausse dépasse de 2.90 mètres le profil voisin du n°3 et de 3.10 mètres celui du n°7 avec une hauteur totale de 11.65 mètres ;

Considérant que le square des Cicindèles présente deux immeubles de logements R+3+Toiture plate d'une hauteur de 10.20 mètres au croisement avec la rue des Archives ;

Considérant que la rehausse projetée dépasse d'environ 1.45 mètres les deux bâtiments les plus hauts du square ;

Considérant que les habitations avoisinantes présentent généralement des gabarits de R+2+Toiture plate, R+2+Toiture à deux versants (à lucarnes) ou bien des R+2+Toiture à versants tronquée ;

Considérant par conséquent que l'impact visuel de la rehausse est excessif tant depuis et vers l'espace public que des jardins avoisinants ;

Considérant que la façade existante est composée de panneaux en quartz raboté sur la partie centrale, de panneaux en schiste sur les côtés latéraux et de panneaux en marbrati et soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la rehausse en question sera prévue en panneaux Trespa (stratifié compact haute pression) de teinte claire avec un couronnement en béton, un couvre-mur en pierre bleue ainsi que des châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant que le projet prévoit également la pose, par l'extérieur, d'un complexe crépi sur isolant de 14 cm sur les murs mitoyens rehaussés ainsi que sur la façade arrière ;

Considérant que les panneaux Trespa ainsi que l'isolation des murs mitoyens au niveau de la rehausse accentuent davantage le nouveau volume en débordant sur les habitations voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que cette rehausse telle que proposée risque de créer un précédent et modifie ainsi fortement les caractéristiques urbanistiques de la construction ;

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) ne sont, par conséquent ni justifiées ni acceptables ;

Considérant également que les châssis, porte et porte de garage en PVC ont été modifiés sans permis d'urbanisme et ne correspondent pas à la situation de droit ;

Considérant que les châssis à régulariser sont pourvus de petits bois ;

Considérant que les divisions des menuiseries ont été modifiées ; que le matériau placé présente des sections particulièrement épaisses ;

Considérant par conséquent que les portes et châssis placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme participent à la banalisation et à la dévalorisation des qualités architecturales du bien ;

Considérant que le programme étend une maison unifamiliale de 2 chambres et 1 bureau, à 5 chambres et 1 bureau, tout en gardant les mêmes superficies dans les espaces de vie principale et sanitaires ;

Considérant que l'ajout de 3 occupants dans le bâtiment nécessiterait une augmentation substantielle de la surface des pièces de vie principale limitée à un peu moins de 41m² dans la demande ;

Considérant, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit l'aménagement d'un espace bien-être (sauna) à la place de l'atelier qui est ouvert sur le garage ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une bonne ventilation afin d'éviter tout problème d'humidité ;

Considérant que la ventilation ne peut être vérifiée au vu de l'absence du dossier PEB, malgré la demande formulée par l'administration ;

Considérant que les aménagements intérieurs ne sont pas adaptés à une habitation de 5 chambres ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le programme du projet ;

Considérant par conséquent que le projet serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle par exemple via la récupération et réutilisation 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 qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE, UNANIME sur la demande telle que présentée (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) : Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.

4. Clos des Chênes, 42

Objet de la demande :

construire une habitation unifamiliale

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et de servitudes au pourtour des bois et forêts, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000 (parc Tournay Solvay) ;

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

Considérant que la demande est une version modifiée d'un projet d'extension et de transformation de l'habitation existante au n°42 sur la parcelle voisine n°40 pour réaliser un ensemble bâti comprenant 3 logements, ayant fait l'objet de mesures particulières de publicité et d'un avis conforme défavorable de la commission de concertation en date du 04/06/2024 ;

Considérant que cet avis défavorable était principalement motivé par l'emprise et le gabarit excessif du projet, l'atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et à la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot, les modifications des caractéristiques urbanistiques du quartier, l'aspect architectural projeté, et la présence de diverses dérogations au RRU non acceptables pour un projet relatif à de la construction neuve ;

Considérant qu'en date du 19/06/2024, le demandeur a notifié son intention d'apporter des modifications à sa demande en application de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que le projet modifié a été introduit le 16/12/2024 et a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier modifié complet le 13/02/2025 ;

Considérant que l'objet de la demande est modifié et consiste à présent à construire une habitation unifamiliale 3 façades R+2+ toiture à versants, avec une annexe à toiture plate au rez-de-chaussée de 4m55 de profondeur ;

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

Considérant que le quartier est composé de maisons unifamiliales de type bel étage avec garage au rez-de-chaussée, groupées par 2 à 4 habitations, présentant des caractéristiques typologiques et architecturales similaires (profondeur, gabarit R+2+toiture à 2 ou 3 versants, disposition des ouvertures de fenêtre selon un canevas régulier, revêtement en briques rouges, menuiseries de ton blanc, toiture de tuiles rouges...);

Considérant que l'habitation projetée est une maison comprenant un garage, un séjour-cuisine au rez-de-chaussée en communication directe avec le jardin, 4 chambres, 2 salles de bain et un bureau sous combles ;

Considérant que la construction est implantée à une distance de +/- 2m40 de l'axe mitoyen avec le n°38, similaire à la largeur de la zone retrait latéral du n°38 ;

Considérant qu'elle s'aligne sur les façades avant et arrière du n°42 à l'exception de l'annexe du rez-de-chaussée qui atteint la profondeur de l'annexe du n°38 et dépasse de +/- 2m la terrasse attenante au bel étage du n°42 ;

Considérant à ce propos que cette terrasse et le brise-vue à placer n'apparaissent pas sur tous les plans concernés ;

Considérant qu'en façade avant, le profil de toiture et la corniche s'alignent sur la corniche et la toiture du n°42 dont le profil sera rehaussé de +/- 20cm pour placer une isolation extérieure de type sarking ;

Considérant qu'en façade latérale le versant de toiture se prolonge vers l'arrière sur la profondeur de la lucarne projetée de la même façon que la toiture de la maison voisine n°38 ;

Considérant que la lucarne est située en retrait de 1m40 par rapport à la façade arrière et s'appuie sur le mur mitoyen du n°42 sans dépasser son profil de plus de 1m50 ;

Considérant que la porte-fenêtre de la lucarne n'est pas sécurisée par un garde-corps et offre un accès direct à la partie de toiture plate de 1m40 de large située devant la lucarne dont l'usage et la finition extérieure ne sont pas précisés sur les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre cette plate-forme inaccessible en plaçant un garde-corps ajouré devant la fenêtre et de la recouvrir d'une finition végétale ou gravillonnée ;

Considérant que la situation désaxée de la lucarne par rapport à la façade est due à la réalisation d'un versant latéral de toiture, caractéristique des maisons trois façades du clos, mais qui diminue les possibilités d'exploitation des combles ;

Considérant que cette rehausse du mur mitoyen offre la possibilité à la maison voisine n°42 d'élargir la lucarne existante à l'arrière ;

Considérant à ce propos que cette lucarne n'apparaît pas sur les plans ni sur l'élévation des façades arrières ;

Considérant que l'implantation et le volume de la construction projetée sont conformes aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'habitabilité, le projet est conforme au RRU en matière de superficie et de hauteur sous plafond des locaux habitables ;

Considérant qu'il est conçu pour être accessible à des personnes à mobilité réduite et recevoir un ascenseur dans le futur ;

Considérant cependant que le projet ne respecte pas l'article 10 du titre II du RRU en matière d'éclairage de locaux habitables en ce que les surfaces éclairantes des chambres n'atteignent pas 20% de leur superficie ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la dimension des ouvertures de fenêtre de ces chambres ;

Considérant que la composition des façades visibles de l'espace public s'inspire des rythmes, formes et dimensions des baies, et des matériaux des façades des maisons situées dans l'environnement proche, soit : parement en briques de teinte rouge aux étages et en briquettes sans joint de même teinte au rez-de-chaussée, toiture en tuiles de terre cuite rouge ;

Considérant cependant que la couleur noire proposée pour les menuiseries ne respecte pas l'unité architecturale et paysagère d'ensemble perçue depuis l'espace public qui est notamment assurée par la présence générale de menuiseries de couleur blanche ;

Considérant que cette caractéristique participant à l'identité du quartier est à maintenir ;

Considérant par ailleurs que ni les matériaux des corniches, ni le revêtement des trumeaux, ni les modèles de porte d'entrée et de garage ne sont précisés sur les plans ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de ruissellement, la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée sera recouverte d'une finition végétale extensive, la terrasse projetée au niveau du sol sera une terrasse sur plots, la zone d'accès au garage sera revêtue de dalles gazons et une citerne de récupération des eaux de pluie de 10.000l sera enterrée dans la zone de recul ;

Considérant toutefois que l'emplacement proposé de la citerne se situe sous une zone de plantation projetée et qu'il serait préférable qu'elle soit située sous l'accès carrossable afin de laisser la possibilité de planter en pleine terre dans la zone prévue à cet effet ;

Considérant que la demande comprend en outre l'abattage d'un cerisier situé en fond de parcelle

Considérant qu'il s'agit d'une cépée de 4 troncs, formant un bouquet partant du sol, probablement issue du marcottage d'un ancien tronc couché sur le sol ;

Considérant que l'étude phytosanitaire jointe à la demande conclut à un bon état sanitaire général malgré la présence de quelques plaies de taille en cours de cicatrisation, et que la taille douce de certains troncs est possible mais le risque de plaies pourrissantes existe ;

Considérant que cet arbre ne se situe pas dans l'emprise de la construction projetée ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'abattre cet arbre pour le moment et qu'il y a lieu de préserver la flore existante ;

Considérant, en ce qui concerne les clôtures, qu'il y a lieu d'assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

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 blancs en façade avant et latérale visibles de l'espace public
- Rendre la toiture plate devant la lucarne inaccessible en plaçant un garde-corps ajouré devant la porte-fenêtre
- Réaliser une finition végétale ou gravillonnée sur cette une toiture,
- Augmenter la dimension des ouvertures de fenêtre des chambres afin de se conformer au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel des locaux ;
- Placer la citerne de récupération des eaux de pluies sous l'accès carrossable hors zone de plantation
- Maintenir le cerisier et suivre les recommandations de taille douce émises dans le rapport d'expertise jointe à la demande ;

- Prendre toutes les mesures de protection de l'arbre (racines, troncs, couronnes) à maintenir au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type eras autour de l'arbre maintenu afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;
- Compléter les plans de réalisation en plan, coupe et façades avec la lucarne de la façade arrière et la terrasse sur pilotis existantes au n°42 avec indication de leurs dimensions ;
- Préciser la teinte et les matériaux des corniches et trumeaux ainsi que les modèles de portes d'entrée et de garage ;
- 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 les couvertures végétales de toiture plates endéans les 3 mois suivant la réalisation du gros-oeuvre.

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

5. Rue des Epicéas, 58

Objet de la demande :

transformer un appartement : aménager des combles, créer un escalier entre l'appartement et le niveau sous combles et créer une lucarne avec une terrasse en façade arrière

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble à 3 appartements, de gabarit rez+2+toiture à versants, construit en 1969 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'appartement sis au dernier étage en un duplex ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Aménager les combles en une chambre ;
- Construire un escalier entre le 3^{ème} appartement et le niveau sous combles ;
- Réaliser une lucarne avec une terrasse en façade arrière ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/02/2025 portant les références CP.2025.0085/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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 - lucarnes) ;

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les sollicitations suivantes :

- Effectuer un état des lieux avant travaux aux murs mitoyens avec le n°60 au niveau du 2^{ème} et 3^{ème} étage et des combles ;
- Assurer la protection du chantier de manière à éviter que des débris et matériaux ne tombent sur la véranda et les terrasses de l'immeuble sis au n°60 ;
- Proscrire l'utilisation de la plateforme du n°60 comme zone de stockage ou travaux ;
- Assurer l'entretien régulier de la toiture végétalisée de manière à éviter la pousse de végétaux à haute tige ;

Considérant que ces réclamations relèvent principalement du droit civil ; que toute réalisation doit être exécutée dans le respect des droits des tiers ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le profil de la toiture est dépassé de plus de 2 m par le toit de la lucarne projetée ;

L'aménagement de l'espace sous-combles :

Considérant que l'immeuble se compose de :

- Locaux communs et deux garages au rez-de-chaussée ;
- Trois appartements par étage
- Un espace sous combles aménagés en grenier, accessibles via une trappe depuis l'appartement n° 3 ;

Considérant que le 3^{ème} appartement dispose de deux chambres ; que le projet prévoit l'aménagement d'une 3^{ème} chambre dans l'espace sous combles ;

Considérant que l'aménagement des espaces sous combles permet d'adapter l'appartement aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que l'aménagement de l'espace sous combles implique la réalisation d'un escalier privatif reliant le logement aux sous combles ;

Considérant que ce dernier assure un accès aisé et sécurisé à la chambre projetée ;

Considérant que l'aménagement du grenier en espace habitable implique également la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue à l'arrière atteint 4,60 m, que sa hauteur sous plafond varie entre 2,35 m et 2,65 m, ce qui permet l'aménagement d'une

chambre principale équipée d'un WC et d'une salle de douche, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, située en recul de 3,07 m par rapport au plan que la façade arrière de l'annexe au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis d'une largeur d'environ 4,57 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 86 % de la largeur extérieure de la lucarne 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 qu'il s'agit d'une lucarne retroussée, disposant d'un toit plat avec une pente contraire à celle du versant dans lequel elle est projetée ;

Considérant que cette lucarne telle que présentée déroge à l'art. 6 §2 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son toit dépasse de 2,23 m le profil du versant arrière de la toiture principale ;

Considérant que cette dérogation est minime (+23 cm) et se justifie par le fait que la forme du toit de la lucarne projetée permet un accès optimal à la terrasse, prévue sur le toit de l'annexe, située à une hauteur de trois marches par rapport au niveau intérieur de la chambre projetée ;

Considérant de plus que ce type de toit permet une entrée de lumière naturelle plus importante à l'intérieur de la chambre ;

Considérant que ladite lucarne positionnée dans le plan de toiture en pente, en retrait de 3,07 m par rapport à la façade arrière de l'annexe n'aura pas d'impact visuel en intérieur d'îlot ;

Considérant que la dérogation à l'art. 6 du §2 du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe d'une superficie de 12,5 m² ;

Considérant qu'elle sera aménagée à une distance de 1,90 m par rapport aux deux axes mitoyens et en retrait de 60 cm par rapport à la façade arrière et pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m, empêchant l'accès à la partie inaccessible du toit ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse est conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

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

Considérant néanmoins que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie prévue constitue un complément d'agrément à la chambre ;

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

Considérant, dès lors, qu'il convient de prévoir pour cette terrasse un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe (soit 1,60m de la corniche arrière) ;

Considérant que les parties inaccessibles du toit plat de l'annexe seront dotées d'une finition végétale ;

Considérant que les toitures végétales permettent une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

Remplacement de la porte de garage :

Considérant que la porte de garage a été remplacée en PVC entre 2011 et 2013, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'aspect de la porte de garage s'intègre aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir pour la terrasse projetée sur le toit de l'annexe, un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe, soit de 1,60 m par rapport à la corniche arrière ;**
- **Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 10/02/2025 portant la référence CP.2025.0085/1 ;**
- **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 une finition soignée des murs mitoyens au niveau du toit de l'annexe, 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne (titre I, art. 6 §2), 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.

6. Avenue des Mûriers, 9

Objet de la demande :

transformer une habitation unifamiliale en un immeuble de rapport de 2 logements, avec la réalisation d'une extension et d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - 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 maison unifamiliale construite en 1924, de gabarit rez+1+toiture mansardée ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale en un immeuble de rapport de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension de gabarit rez+1 à l'arrière de l'immeuble ;
- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de la nouvelle annexe ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2025 portant les références CP.2025.0084/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu qu'une lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur ;

- L'enclavement de la façade du bien voisin sis au n°11 constitué par la nouvelle extension et l'impact de luminosité que peut engendrer cette dernière sur le bâtiment voisin ;
- L'impact visuel du gabarit projeté à l'arrière et son manque d'intégration en intérieur d'îlot ;
- Le précédent préjudiciable que peut constituer ce projet en intérieur d'îlot ;
- L'impact du vis-à-vis que peut générer la terrasse projetée sur le toit de la nouvelle annexe ;

Considérant que l'habitation unifamiliale a été transformée en un immeuble à 3 appartements sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande porte sur l'aménagement de 2 duplex en lieu et place des 3 logements existants de fait ;

Le 1^{er} duplex prévu aux niveaux 00 et 01 :

Considérant que le duplex prévu aux niveaux rez+1 sera aménagé en :

- Une pièce de vie d'environ 58 m² au rez-de-chaussée, composée d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger ;
- Deux chambres (14,20 m² et 13,80 m²), une salle de bain, une salle de douche, 2 WC et un dressing prévus au 1^{er} étage ;

Considérant que cet aménagement implique la construction d'une extension sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée de cette extension sera réalisé en lieu et place d'une véranda construite sans permis d'urbanisme ;

Considérant que des travaux de décaissement seront réalisés devant la façade arrière de la nouvelle extension ; que ce décaissement permet à la fois d'obtenir une façade entière ouverte vers le jardin et d'aménager une terrasse de plain-pied (17 m²) reliant le jardin au pièces vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'arrière du sous-sol dispose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 l ; que celle-ci sera maintenue ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant que les pièces du sous-sol aménagées en une salle à manger, une cuisine et une salle de douche ;

Considérant que le projet envisage de les transformer en locaux communs composés de deux caves, d'un local vélo, d'une chaufferie et d'un local poubelles ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée de l'annexe projetée sera augmentée de 3,90 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du bien ; que la profondeur totale de la maison sera portée à environ 13,10 m ;

Considérant la profondeur totale du rez-de-chaussée sera alignée à celle du bien sis au n°11 et dépassera de 1,20 m celle du profil mitoyen le plus profond sis au n° 7 ;

Considérant que la façade arrière du rez-de-chaussée sera pourvue d'une grande baie vitrée de 5,05 m de largeur sur 2,45 m de hauteur ;

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

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

Considérant que le duplex disposera d'un escalier droit menant aux deux chambres projetées au 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement de cet escalier ainsi que de la chambre prévue à l'arrière de l'immeuble implique la construction d'un étage supérieur de la nouvelle annexe ;

Considérant cependant que le rez+1 de l'annexe projetée déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur dépassera de 3,40 m le profil mitoyen, le moins profond sis au n°11 ;

Considérant que le volume projeté au rez+1 forme un enclavement au niveau de la façade arrière du bien sis au n°11 ; que ceci est susceptible de porter atteinte à la qualité résidentielle et de réduire davantage l'éclairage naturel de la façade contiguë, orientée Nord-Ouest ;

Considérant de plus que ce volume engendrera un sentiment d'enfermement depuis la façade du bien voisin et impactera fortement les vues depuis cette façade vers l'intérieur d'îlot verdoyant ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que la dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur du 1^{er} étage de l'annexe n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il convient de réduire la profondeur du 1^{er} étage de l'annexe à celle du bien voisin sis au n°7 ;

Châssis de la façade à rue :

Considérant que certaines menuiseries de la façade avant ont été remplacées en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette situation constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ;

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

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

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

Le 1^{er} duplex prévu aux niveaux 02 et 03 :

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une lucarne à l'arrière de l'immeuble afin d'aménager un 2^{ème} logement dans les combles ;

Vu les plans d'aménagement intérieur détaillé de ce duplex, envoyé par mail en date du 06/03/2025 ;

Considérant que ce 2^{ème} logement sera aménagé en :

- Un espace ouvert de 42 m² composé d'un coin chambre et d'un coin séjour, cuisine et salle à manger ;
- Un espace sous combles aménagé en un bureau ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne projetée atteint 3,40 m, ce qui permet l'aménagement d'un coin chambre d'une superficie nette d'environ 11 m² à une hauteur sous plafond de 2,55 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la partie avant des combles, disposant d'un versant mansardé, sera aménagée en une cuisine, une salle à manger et un salon, d'une superficie d'environ 30 m² ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera munie d'une baie vitrée d'une largeur de 3,24 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 81 % de la largeur extérieure de la lucarne 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 les aménagements intérieurs du coin chambre et de la pièce de vie sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le positionnement et le gabarit de cette lucarne sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègre discrètement au bâti existant ;

L'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe :

Considérant que cette lucarne donne accès, sur le toit plat de l'annexe via la baie vitrée, à une terrasse de 2,85 m de profondeur sur 2,30 m de largeur ;

Considérant que l'annexe projetée avec la terrasse prévue sur son toit déroge également à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur totale dépasse d'environ 3,60 m le profil du mitoyen sis au n°11 ;

Considérant qu'elle sera aménagée à une distance de 1,90 m par rapport aux deux axes mitoyens et en retrait de 60 cm par rapport à la façade arrière et pourvue d'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m, empêchant l'accès à la partie inaccessible du toit ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse est conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

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

Considérant néanmoins que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la baie de la lucarne constitue un complément d'agrément à la chambre ;

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

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ; qu'il convient dès lors de prévoir pour cette terrasse un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que les parties inaccessibles du toit plat de l'annexe seront dotées d'une finition végétale ;

Considérant que les toitures végétales permettent une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

L'aménagement d'un bureau dans l'espace sous combles :

Considérant que le bureau projeté sous les combles sera accessible par un escalier privé construit entre le coin chambre et l'espace de vie ;

Considérant que l'aménagement de ce bureau déroge aux prescriptions de l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond maximum des sous combles est de 2,20 m ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres ; que cette hauteur doit porter au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que même sous le faîtage de la toiture cette hauteur sous-plafond n'est pas atteinte ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée compte tenu de l'impact de cette faible hauteur sous plafond sur la qualité et l'habitabilité de cet espace ;

Considérant qu'il conviendrait d'aménager les sous combles comme espace de rangement (local non habitable) ;

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 les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Réduire la profondeur du premier étage de l'annexe au niveau du profil mitoyen sis au n°7 et revoir l'aménagement intérieur de la chambre et de l'escalier privatif ;**
- **Prévoir une finition de teinte claire sur le mur rehaussé (côté n°11) ;**
- **Ne pas aménager le bureau prévu dans l'espace sous combles, le cas échéant, aménager cet espace en espace de rangement (local non habitable) ;**
- **Prévoir pour la terrasse projetée sur le toit de l'annexe, un recul de 1,00 m par rapport au plan de la façade arrière du 1^{er} étage de l'annexe ;**
- **Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 11/02/2025 portant la référence CP.2025.0084/1 ;**
- **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 une finition soignée des murs mitoyens au niveau du toit de l'annexe, 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'annexe au premier étage (titre I, art. 4) est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de l'annexe (titre I, art. 6), 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.

7. Avenue des Tritons, 53

Objet de la demande :

construire une lucarne dans la partie haute du versant arrière d'un immeuble à appartements

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir « avenue des Cailles et avenue des Tritons – L23-328/FL/25 » délivré le 27/11/1967 et modifié le 09/09/2008 (PL/115-08) ;

Vu que le bien se situe également dans la zone de protection de l'ensemble classé dénommé « Cités Jardins Logis et Floréal » (AGRBC 1999-04-02) ;

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de quatre appartements construit en 1970 ; qu'il s'agit d'un immeuble 3 façades présentant un gabarit « rez + 2 + toiture à 2 versants » ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur un appartement situé au niveau des combles de l'immeuble (rez + 3 et rez + 4) et agencé comme suit :

- Étage inférieur (rez+3) : un séjour comprenant la salle à manger et la cuisine, une chambre, un bureau et une salle de douche ;
- Étage supérieur (rez+4) : deux pièces affectées en grenier ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne dans la partie haute du versant arrière afin d'aménager une chambre et une salle de bain à l'étage supérieur (rez+4) ;

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 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (lucarne)
- Dérogation à l'article 3 du permis de lotir « L23-328/FL/25 » (lucarne)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 29/01/2025 ; que l'avis du SIAMU est encore en attente ;

Considérant que l'étage supérieur des combles présente actuellement une hauteur sous plafond insuffisante pour y aménager des pièces habitables ;

Considérant que la lucarne projetée vise donc à augmenter la superficie habitable des combles (superficie disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,30 m (h.s.p > 2.30 m)) afin d'y aménager une chambre et une salle de bain ;

Concernant l'habitabilité de la salle de bain

Considérant que la salle de bain projetée ne répond pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (article 4 §1) qui prévoit qu'une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m doit être respectée pour les locaux "non habitables" ; que la superficie de la salle de bain projetée disposant d'une h.s.p. > 2,20 m est réduite à 3,6 m², soit moins de 50% de sa surface totale ;

Considérant par ailleurs qu'une gaine technique verticale traverse la salle de bain en son centre ce qui réduit encore davantage son habitabilité ;

Considérant que cette dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (article 4 §1) n'est pas acceptable ;

Concernant la lucarne projetée

Considérant que la lucarne projetée est située dans le versant arrière de l'immeuble et ne modifie pas les perspectives depuis et vers le site classé des Cités-jardins Logis et Floréal ;

Considérant que la lucarne projetée est implantée dans la partie supérieure du versant, à 35 cm de la limite mitoyenne de droite ; qu'elle présente une hauteur de 2,38 m au-dessus du plan de la toiture ;

Considérant qu'elle déroge donc à l'article 3 du permis de lotir qui limite la hauteur des lucarnes à 1,25 m au-dessus du plan de toiture et qui impose un retrait latéral de minimum 1,00 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'elle déroge également à l'article 6 du titre 1 du RRU qui limite la hauteur des lucarnes à 2,00 m au-dessus du plan de toiture ;

Considérant que ces dérogations sont significatives ; qu'il n'est pas possible de réduire la hauteur et la largeur de la lucarne projetée sans compromettre l'habitabilité de la chambre qu'elle dessert ;

Considérant par ailleurs que l'implantation de la lucarne projetée, dans la partie supérieure du versant, ne correspond pas à l'implantation habituelle des lucarnes, communément implantées en bas de versant ; que les lucarnes situées à proximité sont d'ailleurs toutes implantées dans la partie basse de leur versant ;

Considérant que l'implantation d'une lucarne en haut de versant serait inesthétique et visuellement nettement plus impactante qu'une lucarne située en bas de versant ;

Considérant qu'autoriser l'implantation d'une lucarne dans la partie supérieure de versant constituerait un précédent préjudiciable au bon aménagement des lieux ;

Considérant, au vu des contraintes règlementaires et de bon aménagement des lieux, que le projet d'aménagement des combles en pièces habitables n'est pas réalisable ; que la demande ne peut faire l'objet d'une demande de plans modifiés et doit donc être refusée ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porterait atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne (titre 1, article 6) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les dérogations relatives aux prescriptions du permis de lotir « L23-328/FL/25 » en ce qui concerne la hauteur et l'implantation de la lucarne (article 3) sont refusées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.

8. Rue des Brebis, 83

Objet de la demande :

transformer et surélever deux maisons unifamiliales

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)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 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 porte sur deux maisons unifamiliales construites dans les années 1930 ; qu'il s'agit de maisons mitoyennes de gabarit « rez + 1 + toiture à versant » ;

Considérant que la demande vise à agrandir et à transformer ces deux maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'ajout d'un étage supplémentaire sur chacune des deux maisons ;
- Le réaménagement complet des espaces intérieurs ;
- L'isolation des façades arrière ;
- La construction de pergolas métalliques en façade arrière ;

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 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 réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Concernant la rehausse des deux maisons

Considérant que le projet prévoit la construction d'un étage supplémentaire et d'une nouvelle toiture à versants sur chacune des deux maisons ;

Considérant que ces rehausses projetées forment, à deux, un ensemble homogène visuellement continu mais fonctionnellement indépendant ;

Considérant que le projet prévoit le maintien des corniches existantes ; que les rehausses projetées présentent une esthétique volontairement différente des façades existantes en terme de matériaux (dominance de pierres naturelles beige et de bois) et de composition (baies sans allège, châssis sans division, ...) ;

Considérant que le dossier a donc été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la corniche avant de ces extensions est alignée sur la corniche de la maison voisine de gauche (n°87) et que leur faite de toitures est aligné sur le faite de la maison voisine de droite (n°81) ;

Considérant que la volumétrie de ces extensions est ainsi conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant que le traitement homogène des extensions donne une impression de (fausse) continuité entre les deux habitations ;

Considérant cependant, qu'il y aurait lieu de matérialiser la différenciation des habitations en façade à rue en prévoyant un revêtement distinct ;

Considérant que l'indépendance fonctionnelle de chaque habitation sera ainsi visuellement marquée ;

Considérant que les matériaux de parement projetés (pierres naturelles beiges et bois naturel) se distinguent volontairement des matériaux utilisés au niveau des façades existantes (briques de teinte naturelle à appareillage varié et béton peint en blanc) ;

Considérant que les baies sans allège des extensions renforcent davantage cette distinction entre "l'ancien" et "le nouveau" ;

Considérant que le projet tend ainsi à marquer l'intervention contemporaine en la distinguant des façades datant des années 1930 ;

Concernant les transformations et l'aménagement intérieur du n°83

Aménagement intérieur

Considérant que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et du premier étage ne sera pas modifié ; que la demande prévoit la mise en conformité de la démolition d'un mur intérieur situé entre le salon et la cuisine (rez-de-chaussée) ; que cette modification permet d'améliorer la luminosité des espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée (étage supplémentaire et comble) permettra l'aménagement d'un espace de vie supplémentaire comprenant un salon avec kitchenette et d'un bureau, ainsi que l'aménagement d'un espace de stockage en mezzanine ;

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

Végétalisation des toitures plates et gestion des eaux pluviales

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

Considérant que le projet n'augmente pas la surface imperméabilisée de la parcelle ; qu'il prévoit néanmoins la végétalisation d'une toiture plate (environ 10 m²) ;

Considérant qu'il est souhaitable d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales couplée à un système de réutilisation de ces eaux et/ou d'infiltration du trop-plein sur la parcelle en fonction de la nature du sol ;

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

Considérant que la toiture végétalisée n'est pas destinée à être accessible ; que l'entretien occasionnel de cette toiture ne nécessite pas l'installation de garde-corps au droit des façades ; qu'il convient de placer ces garde-corps au niveau des baies ;

Concernant les transformations et l'aménagement intérieur du n°85

Aménagement intérieur

Considérant que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et du premier étage sera revu afin de simplifier la circulation verticale (emplacement de l'escalier) et d'apporter davantage de luminosité et d'ouverture aux pièces de vie (démolition de murs intérieurs entre le séjour, la cuisine et la salle à manger) ;

Considérant que l'extension projetée (étage supplémentaire et comble) permettra l'aménagement d'une nouvelle chambre parentale et d'un salon/dressing, ainsi que l'aménagement d'un espace de stockage en mezzanine ;

Considérant que la destination de la pièce de fond du premier niveau n'est pas précisée dans les plans de la demande ; qu'il convient d'adapter le plan en représentant l'aménagement intérieur ;

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

Construction de pergolas en façade arrière

Considérant que la demande prévoit la construction de pergolas au niveau du rez-de-jardin et du premier étage de l'habitation ;

Considérant que la pergola du rez-de-jardin 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 qu'elle dépasse le profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère et ouverte sur ses faces latérales ; qu'elle n'impactera pas significativement la luminosité des biens voisins ;

Considérant que les pergolas projetées, situées en façade sud, permettront de limiter l'ensoleillement et la surchauffe des espaces intérieurs durant les mois d'été ; qu'elles contribuent ainsi à la performance énergétique du logement ;

Considérant que la profondeur totale de la construction sera ainsi portée à 15,00 m ; que la parcelle présente une profondeur de 36 mètres ; que la pergola en dérogation ne compromet pas le maintien de la zone de cours et jardins ;

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 ;

Isolation des façades arrière et latérale

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière et de la façade latérale de gauche donnant sur la parcelle du n°87 ;

Considérant que l'isolant projeté au niveau de la façade latérale déborde sur la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'urbanisme au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ; qu'il convient toutefois de rappeler que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ; qu'il appartiendra au demandeur d'obtenir les autorisations nécessaires (servitude d'empiètement) préalablement à la mise en œuvre de l'isolation ;

Considérant par ailleurs qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen modifié, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin ;

Végétalisation des toitures plates et gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet n'augmente pas la surface imperméabilisée de la parcelle ; qu'il prévoit néanmoins la végétalisation des toitures plates (environ 23m²) et l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2.500 litres ;

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

Considérant qu'il convient de privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne sur la parcelle ;

Considérant que les toitures végétalisées ne sont pas destinées à être accessibles ; que l'entretien occasionnel de ces toitures ne nécessite pas l'installation de garde-corps au droit des façades ; qu'il convient de placer ces garde-corps au niveau des baies ;

Documents administratifs à adapter

Considérant que le cadre 6 du formulaire de demande de permis (caractéristique du projet) a été complété en comptabilisant la surface totale du projet (les deux habitations) ; qu'il convient également de fournir un tableau comptabilisant la surface de chaque unité indépendante (soit deux tableaux de surface complémentaires) ; qu'il convient par ailleurs de corriger les données du tableau fourni ;

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 :

Concernant les rehausses projetées (n°83 et 85)

- **Matérialiser la différenciation des habitations en façade à rue en prévoyant un revêtement distinct ;**

Concernant les autres transformations apportées au n°83

- **Prévoir l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales dimensionnée à l'aide du calculateur de Bruxelles Environnement [1] ;**
- **Privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne d'eaux pluviales sur la parcelle ;**
- **Placer les garde-corps de la toiture plate végétalisée au niveau des baies ;**

Concernant les autres transformations apportées au n°85

- **Privilégier l'infiltration du trop-plein de la citerne d'eaux pluviales sur la parcelle ;**
- **Placer les garde-corps des toitures plates végétalisées au niveau des baies ;**
- **Réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen modifié, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin ;**
- **Veillez à respecter le droit des tiers en obtenant une servitude d'empiètement auprès du propriétaire voisin préalablement à la mise en œuvre de l'isolation de la façade latérale ;**

Concernant les documents administratifs

- Fournir un tableau des caractéristiques du projet pour chaque unité de logement (cf. cadre 6 du formulaire de demande de permis) ;
- Corriger le tableau global du cadre 6 déjà fourni (tableau comptabilisant les données pour les deux unités) ;

Délais de mise en œuvre

- 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 des murs mitoyens modifiés dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

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

[1] <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/gestion-des-eaux-de-pluie>
