

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:

13/05/2025

En l'absence de Monsieur David LEISTERH,
Président
Madame Marie-Noëlle STASSART assure la
présidence
et ouvre la séance

In afwezigheid van Mijnheer David LEISTERH
Voorzitter,
neemt Mevrouw Marie-Noëlle STASSART het
voorzitterschap over
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Marie-Noëlle STASSART – Echevine en charge de la Mobilité, de l'Environnement, de l'Hygiène,
de la Transition, du Bien-Être animal, des Bâtiments publics, et de l'Énergie.

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

BUP : Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS – François
TIMMERMANS (1er point)

BUP : DPC. -

DCE. : Anna NOEL

1. Avenue des Cailles, 15

Objet de la demande :

Renouveler l'installation des modules temporaires destinés à l'accueil des bénéficiaires de protection temporaire ukrainiens, pour une durée de deux ans, sans modification du projet actuellement en place.

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

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

Avis de la Commission :

AVIS MAJORITAIRE de la COMMUNE :

Vu la situation de la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 la décision du Conseil communal du 23 janvier 2018 et du 18 septembre 2018 d'entamer l'élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol dénommé zone 11 « Archiducs » ;

Vu la situation du bien dans le périmètre de l'ensemble des cités jardins « Le Logis » - « Floréal » classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 ;

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

Considérant qu'il s'agit de renouveler l'installation des modules temporaires destinés à l'accueil des bénéficiaires de protection temporaire ukrainiens, pour une durée de deux ans, sans modification du projet actuellement en place ;

Considérant que ces installations ont déjà fait l'objet d'un précédent permis d'urbanisme pour une durée de 2 ans (17/PFU/1859008), accordé le 17/02/2023, sans avis du Collège ni de la CRMS (cf. procédure dite de « minime importance ») ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le renouvellement de l'installation de 6 modules temporaires destinés à l'accueil des bénéficiaires de protection temporaire ukrainiens implantés de manière isolée sur la parcelle et répartis comme suit :

- Le module de gauche, depuis la rue étant de gabarit *rez + 1 à toiture plate* et abritant une salle polyvalente ;
- Les cinq autres modules, étant de gabarit *rez + 2, toujours à toiture plate* et abritant, de la gauche vers la droite respectivement 3 unités de 2 chambres, 3 unités de 1 chambre, 3 logements de 2 chambres, 3 autres logements de 2 chambres et 3 unités de 3 chambres ;

Considérant que chaque module abrite une unité de logement par niveau, soit un total de 15 logements ;

Vu l'avis conforme favorable de la CRMS émis en séance du 02/04/2025 ;

Considérant que la demande a été soumise 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) ;

Considérant que 48 réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/04/2025 au 21/04/2025 ;

Vu que ces réclamations visent à s'opposer au renouvellement des installations pour les motifs principaux suivants :

- Le faible taux d'occupation des logements,
- L'occupation des logements par des personnes non ukrainiennes,
- La demande de relocaliser les habitations destinées aux réfugiés, sur des sites déjà imperméabilisés ou dans des locaux/immeubles inoccupés,
- Le caractère non-constructible de la parcelle, le rappel du recours pendant au Conseil d'Etat à ce sujet et de la citation à comparaître devant le Tribunal de 1^{ère} Instance adressée à la Région et au fonctionnaire délégué pour non-respect de ses engagements climatiques dont la sauvegarde des espaces verts,
- La perte de tranquillité pour les riverains,
- Le vis-à-vis excessif pour certaines maisons,
- Le manque d'intégration des constructions au site classé des cités-jardins,
- La pollution engendrée par ces installations,
- La moins-value pour les habitations voisines,
- La perturbation du fonctionnement de la ferme,
- L'absence de stimulation des occupants des logements,
- Le caractère indigne des logements et la demande de trouver une solution plus pérenne,
- Le non-respect des engagements initialement pris par rapport aux modules (durée de placement et occupants des modules) et la demande de remettre le champ en pristin état,
- La présence de suffisamment de logements sociaux sur le territoire communal,
- Le manque d'entretien des abords des modules (déchets, ...),
- Le fait qu'il ne s'agisse pas d'une prolongation du 1^{er} permis d'urbanisme obtenu, au vu que l'urgence n'est plus d'actualité,
- Le principe du « fait accompli »,
- La modification du PRAS en cours d'élaboration pouvant potentiellement octroyer un statut non-constructible à la parcelle,
- La demande de préserver la parcelle en espace vert non construit,
- La péremption du permis d'urbanisme initial depuis le 17/02/2025 et le maintien illégal des constructions existantes au-delà de cette date,
- L'absence d'affiches signalant l'enquête publique sur le site,
- La non-conformité probable des conteneurs à la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments et technique de saucissonnage,

Considérant que l'enquête publique a été organisée par la commune par le placement de 7 affiches sur son territoire et la mise en ligne, par le demandeur, des documents constituant le dossier sur le site internet régional OpenPermits, comme prévu par la législation ;

Considérant que le champ est occupé par la Ferme du Chant des Cailles ; que celle-ci constitue un projet exemplaire et innovant d'agriculture urbaine en agriculture biologique et de cohésion sociale en région bruxelloise ;

Considérant qu'elle est installée sur un terrain de 29 750 m² ; qu'elle occupe 81 % de sa surface, soit 23 596 m² ;

Vu la situation du site en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et en zone de verdoisement au PRDD ;

Considérant que les activités de la Ferme du Chant des Cailles apportent une réponse essentielle aux enjeux de notre époque et qu'il faut les préserver ;

Considérant que ce projet est fidèle à l'esprit des fondateurs visant à rétablir un rapport à la nature, à l'environnement et à la communauté ;

Considérant que ce projet s'inscrit pleinement dans cette priorité en ce qu'il vise au développement d'une agriculture agroécologique urbaine durable, fait évoluer Bruxelles vers une ville plus résiliente face aux défis posés par le changement climatique et les défis environnementaux et sociaux qui en découlent ;

Vu la stratégie GOOD FOOD (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/12/2015) et plus particulièrement l'un des axes prioritaires visant à « augmenter la production alimentaire locale et durable, à la fois via l'amplification de l'agriculture urbaine professionnelle (ou marchande) et de l'agriculture urbaine non-marchande (potager d'autoproduction, agriculture sociale) ;

Considérant que l'Asbl La Ferme du Chant des Cailles rassemble différents pôles d'activité, d'agriculture urbaine, participative et écologique à Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'elle fait partie des quelques pionniers qui réintègrent en ville la production nourricière ;

Considérant que ce projet constitue un modèle inspirant en région bruxelloise qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que ce terrain a toujours été cultivé comme en attestent les photos aériennes ou photos du champ datant de 1925 (Chroniques de Watermael-Boitsfort, n°26, 2014) ;

Considérant que d'après les chiffres de fréquentation des modulaires par les familles ukrainiennes depuis leurs installations, ceux-ci ne sont pas en pleine capacité ;

Considérant en effet, qu'à ce jour, il apparaît que seuls 7 modules sont occupés par des familles ukrainiennes ; que les autres modules sont occupés par des personnes nécessitant une aide sociale ;

Considérant, par conséquent, que l'objet de la demande est erroné ;

Considérant que l'urgence lors de l'installation des logements à durée limitée, comme ce fut le cas lors de la délivrance du 1^{er} permis d'urbanisme, ne peut dès lors plus être invoquée ;

Considérant que la Commune de Watermael-Boitsfort est la première commune de la région bruxelloise en termes de logements sociaux avec environ 20% ;

Considérant, dès lors, que le territoire de la Commune de Watermael-Boitsfort dépasse déjà actuellement le seuil fixé en région bruxelloise ; que de nombreuses communes n'atteignent pas le seuil fixé ;

Considérant que la responsabilité de la Commune est aussi de veiller à ce que les éléments qui font le charme et l'âme de notre commune et qui contribuent à la qualité de vie de ses habitants, actuels et futurs, soient préservés ;

Considérant l'impact excessif des installations dans le paysage urbain ;

Considérant que ces installations dénaturent le cadre de vie des habitants situés à proximité du site concerné ainsi que le site classé ;

Considérant, de plus, que les logements proposés ne sont pas conformes aux normes minimales d'habitabilité reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ; qu'aucune chambre n'atteint les 14 m² minimum y prévu, que la superficie des salons se limite à 13 m² alors que la norme impose 20 m² ;

Considérant, par conséquent, que la demande de prolongation du permis et donc de l'installation de familles dans des logements ne respectant à ce point pas les normes minimales d'habitabilité reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Considérant, en outre, qu'aucune information n'est fournie permettant de confirmer la conformité des installations aux dispositions du CoBrACE et donc aux performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée, comme la précédente demande ; que les 2 ans sont néanmoins écoulés depuis février 2025 ;

Considérant que le confort thermique des logements est indissociable de ses normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il semble dès lors que les logements existants dans les modules dont l'installation serait à prolonger, selon la présente demande de permis d'urbanisme, contreviennent de manière excessive aux normes minimales d'habitabilité des logements ;

Considérant que l'administration ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

CONCLUSION

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

AVIS DEFAVORABLE.

AVIS MINORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel

Considérant que la demande vise à maintenir en l'état des pavillons provisoires, pour une durée de 2 ans, en vue d'accueillir des demandeurs de protection internationale, en particulier des réfugiés ukrainiens ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 17/02/2023 (17/PFU/1859008) pour une durée de 2 ans, jusqu'au 16/02/2025 ;

Considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme avait suivi une procédure d'instruction dite de "minime importance" telle que prévue à l'article 34/9, 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 tel que modifié par l'arrêté du 7 avril 2011 et par l'arrêté du 17 mars 2022 ;

Considérant que la présente demande, étant une seconde demande de permis d'urbanisme à durée limitée, elle doit faire l'objet d'une procédure complète d'instruction, telle qu'indiqué à l'art. 34/9 dernier alinéa de l'arrêté précité, à savoir une enquête publique, l'avis de la commission de concertation, la demande d'avis conforme à la CRMS et la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande a été introduite le 10/02/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/03/2025 ;

Considérant qu'il s'agit de logements temporaires ;

Considérant que la demande totalise 990 m² de superficie de plancher et demeure donc inférieure au seuil des 2.500 m² de logements mentionnés à l'annexe B du CoBAT ;

Considérant que la demande ne vise pas non plus à l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m² tel qu'indiqué à l'annexe B du CoBAT ;

Considérant dès lors que la demande ne nécessite pas de rapport d'incidences ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant que le bien n'est ni couvert par un PPAS en vigueur, ni par un permis de lotir non périmé, de sorte qu'il n'existe pas de zone de bâtisse bien délimitée, en manière telle que la prescription 0.6 du PRAS ne trouve pas à s'appliquer, la notion d'atteinte à l'intérieur de l'îlot n'étant appréciée que par rapport aux éventuelles limites de la zone de bâtisse ;

Considérant que le terrain cadastré Section D 228 F appartient à la SCRL Le Logis-Floréal ;

Considérant que la demande ne contrevient pas à l'arrêté de classement du 15 février 2001 ; qu'en outre, cet arrêté indique explicitement dans sa motivation que l'exclusion du champ situé avenue des Cailles hors du périmètre de classement n'est pas justifiée puisque la procédure n'y interdit pas une éventuelle construction ;

Considérant que la CRMS a émis un avis favorable en date du 07/04/2025 motivé comme suit : "Destinés à répondre à une urgence humanitaire et en raison d'un besoin d'opérationnalité immédiate, les hébergements sont des dispositifs fonctionnels et standardisés (sans qualité architecturale). Cependant, leur implantation a toutefois été optimisée pour concilier malgré tout l'accueil urgent et le souci du respect du site et de son contexte. Temporaires et entièrement réversibles, les éléments permettront en outre la restitution intégrale du site en pristin état après démontage. La CRMS émet donc un avis favorable sur la demande."

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/04/2025 ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 48 réactions qui contestent le maintien des pavillons pour deux années supplémentaires, principalement en raison de l'impact sur les qualités paysagères du site et le caractère inconstructible du site selon le point de vue des réclamants ;

Considérant cependant le rôle social de la demande ;

Considérant que les travaux de mise en place des modules ont démarré le 17/02/2023 et que l'accueil réel des familles n'a commencé que le 22/11/2023 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/02/2025 instaurant une dispense temporaire exceptionnelle du permis d'urbanisme pour certains actes et travaux rendus nécessaires par un afflux massif de personnes déplacées ;

Considérant que dans cet arrêté, le Gouvernement considère notamment que l'urgence demeure établie à trouver, le cas échéant, des solutions pour pouvoir héberger correctement toutes les personnes que les autorités compétentes ont le devoir d'accueillir ;

Considérant que ces modules tels qu'aménagés et disposés de manière espacée permettent d'offrir des logements corrects ;

Considérant que le caractère temporaire des installations est justifié ;

Considérant que les modules et les aménagements annexes sont totalement réversibles et réalisés sans fondations ;

Considérant que les modules sont concentrés sur une petite partie du site du Chant des Cailles ; qu'ils sont implantés de manière à ne pas entraver les cheminements publics et à limiter l'empiètement du terrain utilisé au pâturage des moutons ;

Considérant que les installations n'impactent pas la végétation du talus existant ;

Considérant que deux salles polyvalentes sont prévues à l'entrée du site, afin de servir d'espaces communautaires pour les logements et d'offrir un lieu de rencontre avec les riverains et les associations œuvrant sur le site ;

Considérant pour l'ensemble de ces motifs que la demande est acceptable.

Avis favorable pour une durée limitée à 2 ans, prenant cours le 17/02/2025.

2. Avenue du Geai, 27B

Objet de la demande :

régulariser l'installation de palissades en béton le long d'un axe mitoyen en zone privative de cours et jardin

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez-de-chaussée + toiture à versants ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une clôture en béton installée le long d'un axe mitoyen en zone privative de cours et jardins ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La construction d'une clôture en béton le long de la mitoyenneté avec les n°94 et 96 du Boulevard du Souverain ;
- La modification du relief par le remblayage du talus existant derrière la nouvelle clôture ;

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

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de l'Art. 126§11 pour dérogation au PPAS dénommé ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST : prescription 1.1.7.1 en matière de clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins ;

Vu que 4 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/03/2025 au 07/04/2025 ; que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact des travaux sur la faune ainsi que sur le caractère verdoyant de l'intérieur d'îlot ;
- L'absence préalable d'un mur d'une hauteur comparable à celle de la construction actuelle ;
- L'absence d'accord préalable des propriétaires voisins concernant l'édification de la clôture mitoyenne ;
- Les conséquences de cette construction sur l'ensoleillement des jardins des propriétés situées aux numéros 94 et 96 du boulevard du Souverain ;
- Les vues directes induites par la nouvelle construction sur les habitations voisines ;
- La mise en danger de la survie d'un arbre de haute tige, dont environ 1,50 mètre de tronc a été enseveli sous le remblai disposé derrière le nouveau mur ;
- Les répercussions de cette réalisation sur l'écoulement naturel des eaux pluviales, qui s'effectuait auparavant de la parcelle concernée vers les terrains en contrebas ;
- Le risque d'effondrement du mur en l'absence d'une étude de stabilité adéquate ;
- L'opposition à la mise en place des grilles prévues au sommet du mur de clôture ;
- L'opposition à la régularisation des travaux réalisés ;

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation dans l'attente des éléments complémentaires déclarés en séance du 22/04/2025 ;

Vu les documents complémentaires fournis par le demandeur en date des 17, 23 et 24 avril 2025 ;

Considérant que ces documents supplémentaires se composent de :

1. La photocopie non signée du jugement contradictoire, rendu en date du 20/01/2012, concernant le demandeur et les propriétaires du bien situé au n°94 du boulevard du Souverain, à propos de travaux de clôture effectués par le demandeur et supposés en dehors de la limite mitoyenne des deux biens contigus ;
2. Un rapport technique, rédigé par un expert immobilier assermenté près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, en date du 28/04/2025, retraçant l'historique des relations de voisinage entre le demandeur et les propriétaires des biens sis aux numéros 94, 96 et 98 du boulevard du Souverain, quant aux différents litiges les opposant au sujet des divers travaux effectués en limite de propriété ;
3. Huit photos de la végétation en direction du mur de clôture du 27B avenue du Geai, prises depuis les propriétés voisines ;
4. Deux photos non datées des pieux métalliques prévus pour le maintien du talus et deux photos annotées, datées du 17/12/2019 et du 09/04/2020, montrant l'évolution de la construction du mur de clôture ;
5. De plans et coupe de la situation projetée faisant apparaître la trace de l'ancien talus conformément aux plans de 1998 ;
6. La photographie de l'arbre dont la base du tronc a été enterrée ;

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

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Considérant que les photos de la végétation ne sont ni datées, ni situées ; qu'elles n'apportent pas d'arguments concernant le dimensionnement de la construction du mur de clôture réalisé ;

Considérant de plus que les photos supplémentaires de la construction du mur de clôture confortent le fait que sa réalisation n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS dénommé ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST en matière de clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins ;

Considérant dès lors que ces éléments supplémentaires n'apportent pas d'élément nouveau concernant la présente demande ;

Considérant que les photos fournies à l'appui lors du dépôt de la demande illustrent la préexistence d'un muret de soutènement en pierre sèche, dont la hauteur n'a pas pu être déterminée ;

Considérant toutefois que ces photos permettent d'observer que le nouveau mur érigé est sensiblement plus haut que celui préexistant ;

Considérant que le muret préexistant soutenait la partie basse du talus végétalisé comportant un arbre à haute tige de plusieurs décennies ; que le nouveau mur a également été construit dans la partie basse dudit talus ;

Considérant que cette clôture déroge à la prescription 1.1.7.1 et à la prescription particulière par sous-groupe du Plan Particulier d'Affectation du Sol en ce que les clôtures mitoyennes doivent avoir une hauteur d'1,80 m et être constitués par des haies vives, et que, moyennant l'accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne, cette hauteur peut être modifiée sans dépasser 2 m vers le haut ou vers le bas ;

Considérant que cette réalisation n'a fait l'objet d'aucun accord des propriétaires voisins ;

Considérant que l'espace situé entre le nouveau mur et la partie supérieure du talus a été entièrement comblé afin de permettre l'extension de la terrasse arrière de l'immeuble ;

Considérant que ce remblai a impliqué l'ensevelissement de la base du tronc de l'arbre à haute tige, risquant de mettre sa survie en péril ;

Considérant que, compte tenu de la position de l'arbre par rapport au talus, une grande partie de son système racinaire s'étend en surface, du côté de la maison, mais surtout en contrebas, afin d'atteindre les zones nécessaires à son alimentation en eau ;

Considérant que, compte tenu de la position de l'arbre par rapport au nouveau mur, la réalisation de ce dernier porte inévitablement atteinte au système racinaire de l'arbre ;

Considérant que la mise en péril de la survie d'un arbre à haute tige constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire pour laquelle un procès-verbal peut être établi ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de dégager les terres autour de cet arbre, dans les plus brefs délais, et de procéder à une étude phytosanitaire afin d'évaluer l'opportunité de son maintien ou la nécessité de son abattage ;

Considérant que le projet se situe en zone C, soit une zone de valeur biologique modérée, suivant la carte d'évaluation biologique (CEB) de Bruxelles Environnement, découlant du schéma de surveillance pour le monitoring de l'état de la nature, (valeurs dont A = très haute valeur biologique et E = valeur biologique limitée) ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer davantage la biodiversité dans ces zones ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que son maintien préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant que ledit mur mitoyen constitue une barrière infranchissable pour la petite faune qui se déplace au sol, et constitue un précédent préjudiciable à la biodiversité de la zone de cours et jardins, en particulier en raison de sa localisation toute proche de la zone tampon de la forêt de Soignes classée Natura 2000 ;

Considérant que la végétation en milieu urbain atténue les effets du changement climatique, améliore le confort du citadin (meilleure qualité de l'air, renforcement du lien social, aménités paysagères...), les équilibres naturels et la qualité de l'environnement (biodiversité, régulation thermique, écoulement des eaux et protection des sols) ;

Considérant de plus, que ce genre d'installation risque de créer un précédent néfaste pour les intérieurs d'îlots qualitatifs de la commune ;

Considérant, dès lors que ledit projet constitue un appauvrissement net de la capacité d'accueil de biodiversité comparé au talus végétalisé préexistant ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation du 24/04/2025 que la construction du mur était nécessaire afin de retenir les terres et de stabiliser la maison ;

Considérant qu'un talutage en terrasses successives permettrait tout autant de stabiliser le terrain et la maison sans créer de barrière infranchissable pour la petite faune ;

Considérant que les documents graphiques introduits à l'appui de cette demande ne fournissent aucun détail sur le système de drainage du mur de soutènement permettant un écoulement régulier des eaux pluviales ;

Considérant qu'en raison du dénivelé existant entre les parcelles de l'avenue du Geai et du boulevard du Souverain, ce mur fait obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales ; que l'absence de système de drainage entraînera une accumulation d'eau derrière la paroi, générant des poussées susceptibles de compromettre la stabilité du mur ;

Considérant en outre que ce mur surmonté d'une palissade, implanté à l'ouest et dominant le jardin voisin situé au n°94, est de nature à constituer un obstacle à l'ensoleillement, compromettant ainsi le bon développement de la flore existante ;

Considérant également que cette construction est susceptible de renforcer la sensation d'enclavement et d'écrasement perçue depuis les jardins attenants ;

Considérant que, compte tenu de l'implantation en fond de parcelle prolongée, dominant l'intérieur de l'îlot, le projet tel que présenté créerait un précédent préjudiciable susceptible de générer des nuisances sonores ainsi que des vues plongeantes et intrusives sur les propriétés voisines ;

Considérant que la demande contrevient à la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant dès lors qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que la dérogation aux prescriptions du PPAS ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST n'est pas acceptable ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut en aucun cas, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

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

AVIS DEFAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.

Les dérogations relatives aux prescriptions du PPAS ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST en ce qui concerne la réalisation de la clôture mitoyenne en béton surmontée d'une palissade métallique est refusée pour les motifs et aux conditions 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.

3. Chemin des Silex, 9

Objet de la demande :

rénover énergétiquement une maison unifamiliale (isoler la toiture et les façades, remplacer des châssis), modifier la façade arrière

Motif de la CC :

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :
Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale du Patrimoine Culturel :

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

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural (19/08/2024) ;

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 2 ter Etangs de Boitsfort » approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;

Vu son inscription comme « bâtiment à conserver et à restaurer » au plan de destination de ce même PPAS ;

Vu la situation du bien à moins de 20 m du bien classé les Etangs de Boitsfort (AGRBC du 18/11/1993) ;

Vu sa situation en zone tampon de la station Natura 2000 IA3 dénommée "Parc Tournay-Solvay" ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons mitoyennes unifamiliales construites au début du XXème siècle, avec un garage attenant construit en 1988 ;

Considérant que le bien se compose de deux maisons mitoyennes, de gabarit rez + un étage + combles aménagés sous toitures à versants, avec une extension arrière d'un niveau et une annexe latérale de gabarit rez + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que le logement principal unifamilial se développe sur les deux maisons mitoyennes ; que l'annexe latérale abrite un garage au rez-de-chaussée et un studio sous les combles ;

Considérant qu'il s'agit de rénover énergétiquement l'ensemble de ces trois unités ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture et l'ensemble des façades du bien, avec remplacement de châssis, portes et fenêtres de toit ;

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

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

- Dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant),
- Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- Application de la prescription 2.5.7, bâtiments à conserver du PPAS « Zone 2 ter Etangs de Boitsfort » ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- un encouragement sur le fait de projeter l'isolation du bien, tout en conseillant l'intégration d'abris, de nichoirs ou cavités, en façades et toitures du bien, pour accueillir la faune locale ;
- le bien constituant « un des plus beaux exemples du vieux Boitsfort rustique », le rejet d'une isolation extérieure de la façade à rue, susceptible de la défigurer au niveau des baies, tablettes de fenêtres et autres modénatures, au profit d'une isolation intérieure ; la façade à rue étant exposée plein Sud, la plus-value énergétique de son isolation est limitée, alors qu'elle est décisive sur le plan esthétique et patrimonial ;
- le manque d'informations quant à la réalisation de l'isolation extérieure de la façade à rue du bien pour garantir la préservation de son apparence actuelle et ainsi le charme du chemin des Silex ;
- la création de baies supplémentaires, sources d'éclairage susceptible d'avoir une incidence sur la faune locale, dans un site proche de la zone Natura 2000 des étangs de Boitsfort et du parc Tournay-Solvay ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- d'implantation de la construction - façade avant (titre I, article 3), en ce que l'isolation des façades à rue induit un dépassement de l'alignement à front de rue avec les façades des biens voisins,
- de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation extérieure de la façade de l'extension arrière accentue le dépassement de plus de 3 m du bien voisin sis au n°7,
- de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation des toitures du bien accentue le dépassement de plus de 3 m du bien voisin sis au n°7 ;

MOTIVATION :

Considérant que le bien se compose actuellement de deux logements distincts :

- L'habitation principale se développant sur les deux maisons mitoyennes et l'annexe arrière, avec les pièces de vie principale (salon, salle à manger, cuisine ouverte) au rez-de-chaussée, deux chambres, deux salles de bain et un dressing à l'étage, deux chambres, deux salles de douche et un bureau sous les combles ;
- Le studio, au-dessus du garage, dans l'annexe latérale, avec un accès indépendant extérieur et un second accès depuis l'habitation principale ;

1. Isolation extérieure des toitures :

Considérant que les trois toitures du bien sont isolées par l'extérieur ; que cette isolation induit une rehausse de 29 cm pour chacune de ces toitures ;

Considérant que la rehausse de l'habitation mitoyenne avec le bien sis au n°7 induit un dépassement de plus de 3 m de la hauteur de ce bien ; que le projet déroge ainsi à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que la couverture des trois toitures est réalisée en tuile de ton rouge, identique à l'existant ;

Considérant qu'une rive en zinc de ton noir vient habiller la rehausse de la toiture sur le pignon mitoyen Est du bien, en harmonie avec les ardoises existantes de couleur anthracite ;

Considérant que cette isolation s'accompagne de l'installation de panneaux solaires sur les versants Sud des trois toitures du bien ; que ceux-ci sont incorporés dans le plan de ces toitures et qu'ils constituent des formes géométriques simples composées de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres ;

Considérant que deux cheminées condamnées de l'habitation principale sont démolies pour améliorer l'isolation et permettre une meilleure étanchéité à l'air de l'habitation ;

Considérant la vétusté de l'ensemble des fenêtres de toit du bien ;

Considérant qu'elles sont, soit remplacées par des châssis simples de même taille, soit par des châssis tripartites de dimensions supérieures, composés d'un fixe encadré de deux ouvrants ;

Considérant que ces fenêtres permettent un apport d'éclairage naturel supplémentaire dans les espaces sous combles du studio dans l'annexe latérale, des deux chambres et du bureau dans l'habitation principale et de la salle à manger dans l'annexe arrière ; que les surfaces nettes éclairantes de ces différents espaces sont ainsi conformes aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant cependant que le bien se situe en zone tampon de la station Natura 2000 IA3 dénommée "Parc Tournay-Solvay" ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la pollution lumineuse nocturne particulièrement dommageable pour la faune ;

Considérant par conséquent que les percements en toiture avant du studio doivent être limités en ce sens ;

2. Isolation de l'ensemble des façades :

2.1 Isolation de la façade à rue (Sud) :

Considérant que la façade à rue du bien est isolée par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur recouvert d'un cimentage peint de ton blanc ;

Considérant que la façade déroge ainsi au RRU (article 3 du titre I) en ce que l'épaisseur de l'isolant mis en œuvre induit un dépassement de l'alignement à front de rue des façades des deux biens voisins sis aux numéros 7 et 5 du chemin des Silex ;

Considérant que ce dépassement de 14 cm est minime ;

Considérant que le dessin imitant un revêtement en pierre de France sera reproduit à l'identique sur cet enduit ;

Considérant que le projet prévoit de traiter la jonction des alignements par un retour en enduit, afin de limiter l'impact visuel de cette différence ;

Considérant que cette isolation s'accompagne du remplacement des corniches existantes par de nouvelles corniches identiques en bois de ton bleu ;

Considérant que les châssis sont remplacés en respectant le matériau (bois), la teinte (bleu), les divisions, impostes et petits-bois des châssis d'origine ;

Considérant que l'inscription « à la petite laiterie de la forêt de Soignes » sera reproduite à l'identique ;

Considérant, qu'à l'exception des six caches-boulin se situant sous les corniches, le projet restitue ainsi en tous points l'aspect actuel de la façade à rue, par le respect des matériaux et teintes d'origine et des différentes particularités esthétiques de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver toutes les caractéristiques de ce bien inscrit tant à l'inventaire légal du patrimoine immobilier que comme bâtiment à conserver et à restaurer au PPAS des Etangs de Boitsfort ;

2.2 Isolation de la façade latérale gauche (Ouest) et de la façade arrière (Nord) :

Considérant que leur isolation extérieure se compose du même isolant de 14 cm d'épaisseur avec un revêtement en crépi de ton blanc ;

Considérant qu'en façade Ouest, visible depuis l'espace public, le dessin des blocs de pierre de France existant est supprimé par ce revêtement ;

Considérant que cette isolation s'accompagne, sur cette même façade, du remplacement de la porte-fenêtre donnant accès au studio par un châssis en bois de ton bleu, identique à l'existant ;

Considérant qu'en façade Ouest de l'annexe arrière, les baies existantes sont remplacées, à l'identique pour la porte, et avec un châssis fixe unique pour la baie adjacente, à la place d'une porte et d'un châssis fixe ;

Considérant qu'en façade Nord les châssis existants en bois et PVC sont remplacés par des châssis en PVC de ton bleu ;

Considérant qu'ils sont de dimensions et de divisions identiques, à l'exception :

- sur la maison centrale, des quatre châssis de la cuisine, remplacés par une grande baie vitrée de mêmes dimensions avec deux éléments coulissants, du châssis fixe éclairant la cage d'escalier remplacé par une baie de 3,29 m de haut par 1,50 m de large, composée de deux ouvrants en oscillo-battant entourant un fixe ;
- sur la maison mitoyenne du n° 9, le remplacement des quatre châssis fixes sur allège éclairant la salle à manger au fond de l'extension arrière, par un seul châssis fixe de largeur inférieure (3,37 m de large par 1,45 m de haut) ;

Considérant que ce remplacement s'accompagne de l'élargissement de l'ouverture intérieure existant entre l'habitation et l'annexe arrière pour agrandir la superficie de la salle à manger ;

Considérant que le remplacement de l'ensemble des châssis du bien permet à la fois de répondre aux normes actuelles énergétiques avec des châssis performants et de procurer un apport d'éclairage naturel plus important pour certains des espaces de l'habitation principale (cuisine, salle à manger, cage d'escalier) ;

Considérant cependant que le bien se situe en zone tampon de la station Natura 2000 IA3 dénommée "Parc Tournay-Solvay" ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter sensiblement la pollution lumineuse nocturne particulièrement dommageable pour la faune ;

Considérant en outre que la cage d'escalier est essentiellement un lieu de passage, technique plutôt qu'habitable ; qu'une fenêtre de toiture permettra un apport de lumière zénithale pour cet espace de circulation ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter sensiblement les percements de cette cage d'escalier en façade arrière ;

Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, 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 de plus que l'isolation par l'extérieur permet également de protéger les façades contre les intempéries ;

Documents graphiques :

Considérant que les plans de réalisation des situations existante et projetée ne sont pas tous à l'échelle du 1/50^{ème}, notamment les plans des différents niveaux ; qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

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

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

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU liées à l'isolation extérieure de la toiture et des façades sont minimales et acceptables ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Limitier les percements en toiture avant du studio au-dessus du garage à un seul élément tripartite afin de limiter la pollution lumineuse nocturne ;**
- **Limitier les percements en façade arrière liés à la cage d'escalier à un seul élément similaire à l'existant par palier, afin de limiter la pollution lumineuse nocturne ;**
- **Prévoir des stores occultant automatiques en vue de mieux respecter les zones Natura 2000 voisines protégées ;**
- **Rétablir les six caches-boulin présents sous les corniches en façade Sud du bien ;**
- **Mettre en œuvre un cimentage sur l'isolation de la façade Ouest permettant de reproduire le dessin des blocs de pierre de France existant, tel que prévu en façade Sud ;**
- **Fournir les plans des différents niveaux du projet en situations existante et projetée à l'échelle du 1/50^{ème} ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU induites par l'isolation extérieure de la toiture et des façades à rue et arrière sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

4. Avenue des Bouleaux, 6

Objet de la demande :

isoler la toiture et la façade arrière et régulariser des châssis remplacés par le propriétaire précédent en façade avant

Motif de la CC :

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

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

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 :

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 de gabarit rez+2+toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur la toiture, la lucarne dans son versant, la façade arrière, et de régulariser des châssis remplacés par le propriétaire précédent en façade à rue ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins sis aux n°4 et n°8 (annexe II) ;

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) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

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

- L'isolation de la toiture engendre un dépassement en hauteur des deux toitures voisines,
- L'isolation de la façade arrière induit un dépassement en profondeur des deux biens voisins, de l'épaisseur de cette isolation,

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

MOTIVATIONS :

Isolation de la toiture :

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la lucarne dans son versant avant ;

Considérant que cette isolation en sarking implique une rehausse de 21 cm du faîte de la toiture et de 14 cm de sa partie plate ; que cette rehausse déroge aux dispositions de l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de l'immeuble dépassera le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que le revêtement de la toiture en tuiles rouges reste inchangé ;

Considérant que les revêtements des parties plates de la toiture ne sont pas précisés ;

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 ; qu'il convient dès lors de prévoir une finition claire sur les toits plats de l'immeuble ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée au niveau de la jonction avec les mitoyens ;

Isolation de la lucarne dans le versant avant de la toiture :

Considérant que les joues et la face de la lucarne avant seront également isolées par l'extérieur ; que la face de la lucarne sera revêtue d'un crépi de ton beige crème identique à la teinte de la façade avant ;

Considérant que le revêtement sur isolant prévu sur les joues de la lucarne avant n'est pas précisé sur les plans ; qu'il conviendrait de prévoir une finition homogène du même crépi beige crème, afin de garantir une meilleure intégration de ladite lucarne ;

Considérant que l'isolation projetée sur la lucarne, présentant un couronnement assez marqué, contribue à augmenter de son impact visuel depuis la rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir sa composition en reconstituant un couronnement permettant une intégration plus cohérente et proportionnée de ladite lucarne à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti environnant ;

Considérant que le revêtement de sa toiture n'est pas précisé non plus ; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de ton clair limitant l'accumulation de la chaleur du matériau ;

Isolation de la façade arrière :

Considérant que l'isolation de la façade arrière de l'immeuble se compose d'un isolant revêtu d'un crépi de ton beige crème, en cohérence avec l'esthétique de la façade avant, pour une épaisseur totale de 16 cm ;

Considérant que cette isolation déroge à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la profondeur totale du bien dépassera la profondeur des deux propriétés voisines ; qu'elle dépassera de plus de 3 m celle de la propriété la moins profonde ;

Considérant cependant que ce dépassement de 16 cm est minime ; que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant dès lors que l'isolation de la façade arrière ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'ensemble de ces transformations visant à isoler la toiture, la lucarne et la façade arrière du bien s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que ce type d'intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ; qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que le projet participe ainsi aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ; qu'il améliore les conditions de confort thermique du logement en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Régulariser le remplacement de châssis et porte en façade à rue :

Considérant que l'ensemble des châssis et de la porte d'entrée d'origine a été remplacé sans autorisation préalable par des châssis et porte en bois de ton blanc ;

Considérant que ces châssis et porte diffèrent des photographies jointes au permis d'urbanisme 17.708 octroyé le 13/11/1962 et visant à transformer les mansardes et grenier du bien ;

Considérant qu'ils ont été modifiés en ce que :

- La division tripartite, un châssis central encadré de deux châssis moins larges, a été supprimée et remplacée par des châssis bipartites, aux rez-de-chaussée, premiers et deuxièmes étages, et par trois châssis de largeur identique pour la lucarne,
- Les impostes des châssis du deuxième étage et de la baie au-dessus de la porte d'entrée ont été supprimées,
- La partie vitrée en deux éléments de la porte d'entrée a été modifiée en un seul panneau vitré avec petits-bois,
- Les stores extérieurs des baies du rez-de-chaussée et du premier étage ont été supprimés,
- La corniche en bois présentant un couronnement en relief et des caissons apparents a été modifiée par un caisson simple en bois ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée actuels respectent le matériau d'origine ; que le ton blanc du bois s'harmonise avec la teinte claire de la façade ;

Considérant que leur esthétique correspond à une expression architecturale plus contemporaine du bien ; que les divisions et teintes de châssis avoisinants sont assez variées dans ce tronçon de l'avenue ;

Considérant dès lors que les menuiseries à régulariser ne portent pas préjudice à l'esthétique générale de la rue ;

Remplacement du changement des châssis en façade arrière du bien :

Considérant que les châssis de la façade arrière actuellement en PVC aux niveaux R+1 et R+2 seront remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc ;

Considérant que le remplacement de châssis non visibles depuis l'espace public est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'art. 21,8° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 13/11/2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Documents graphiques :

Considérant que, contrairement aux plans de synthèse, les élévations et la coupe en situation projetée (n° 3/3) ne représentent pas l'isolant prévu sur les toits et la lucarne avant ;

Considérant de même que la légende des situations existante de fait et de droit et la numérotation qui y fait référence sont incomplètes, notamment concernant les matériaux des châssis en façade arrière ;

Considérant en outre, que les plans reprennent les coordonnées d'un architecte, contrairement à l'Annexe I ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever l'ensemble de ces discordances ;

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 :

- **Lever les discordances relevées sur les élévations et la coupe en situation projetée (n°3/3) en représentant l'isolant prévu sur les toits et la lucarne avant, et compléter la légende et la numérotation de référence concernant les matériaux des châssis de la façade arrière ;**
- **Lever les discordances entre les plans et l'Annexe I concernant la participation ou non d'un architecte à la présente demande de permis d'urbanisme ;**
- **Reconstituer le couronnement de la lucarne avant afin de permettre une intégration plus cohérente et proportionnée à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti environnant ;**
- **Prévoir sur les joues de la lucarne avant une finition homogène en crépi beige crème ;**

- Soigner les raccords entre l'isolation et les profils voisins ;
- Prévoir une finition claire sur les toits plats de l'immeuble ;

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 la rehausse de toiture, l'isolation de la façade arrière du bien (articles 4 et 6, titre I) 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.

5. Rue des Garennes, 99

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale et mettre en conformité la terrasse arrière

Motif de la CC :

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

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

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

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 :

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 1937, de gabarit rez-de-jardin + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au rez-de-jardin, de caves, d'espaces de stockage et d'une buanderie, et de l'accès au jardin à l'arrière du bien par une baie vitrée,
- Au rez-de-chaussée, du hall d'entrée avec la circulation verticale, de la cuisine, du salon sur la rue, et de la salle à manger ouvrant à l'arrière du bien sur une terrasse surplombant le jardin,
- À l'étage, de deux bureaux avec une loggia en façade arrière, d'une première chambre et d'une salle de bain,
- Dans les combles, d'une deuxième chambre et d'un grenier ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette maison unifamiliale et de mettre en conformité la terrasse arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. L'isolation :

- 1.1 de la toiture, avec la rénovation de la couverture ;

- 1.2 de la façade arrière et de la toiture plate au-dessus du premier étage de l'annexe arrière ;
- 2. La rénovation de la lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- 3. Le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée, de la véranda du premier étage et des combles ;
- 4. La régularisation de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée surplombant le jardin ;
- 5. La régularisation de l'ajout de petits-bois aux châssis des façades à rue et arrière ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

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

- L'isolation de la toiture, avec rehausse de la charpente, induit un dépassement en hauteur des deux toitures voisines,
- L'isolation de la façade arrière induit un dépassement en profondeur des deux biens voisins, de l'épaisseur de cette isolation,
- La terrasse réalisée à l'arrière du premier étage dépasse en hauteur et profondeur ces mêmes deux biens voisins ;

MOTIVATION :

1. L'isolation :

1.1 L'isolation de la toiture, avec la rénovation de la couverture :

Considérant que les toitures des biens sis aux numéros 97, 99 et 101 de la rue des Garennes sont alignées en hauteur ;

Considérant que l'isolation intérieure de la toiture du n°99 s'accompagne d'une rehausse de la charpente, afin de mettre en place un isolant de 30 cm d'épaisseur entre chevrons ;

Considérant que la toiture dépasse ainsi les deux toitures des biens voisins de 44 cm ;

Considérant que la nouvelle couverture prévue est en tuiles de ton rouge, identique à l'existant ;

1.2 L'isolation de la façade et de la toiture plate au-dessus du premier étage, à l'arrière du bien :

La façade arrière :

Considérant que les façades arrières des biens situés aux numéros 97, 99 et 101 de la rue des Garennes sont alignées ;

Considérant que la façade du n°99 est isolée par l'extérieur ;

Considérant que le complexe de cette isolation se compose d'un isolant revêtu d'un crépi de ton blanc, pour une épaisseur totale de 20 cm ;

Considérant qu'il induit un dépassement des deux façades voisines de l'épaisseur de cet isolant, dérogeant ainsi à l'article 4 (profondeur d'une construction) du titre I RRU ;

Considérant cependant que ce dépassement est minime ; que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

La toiture plate de l'extension :

Considérant que la toiture plate du premier étage de l'extension arrière, d'une superficie d'environ 5 m², est également isolée par l'extérieur ; que cette réalisation n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21/1,2° de l'arrêté

du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 13/11/2008, dit de « de minime importance » tel que modifié subséquemment ;

Considérant cependant que la teinte du revêtement de cette isolation n'est pas précisée ;

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

Considérant que ces interventions visant à isoler la toiture à versants, la façade et la toiture plate à l'arrière du bien sont à privilégier au regard des enjeux climatiques ; qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que le projet participe ainsi aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ; qu'il améliore les conditions de confort thermique du logement ;

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 ;

2. La rénovation de la lucarne dans le versant avant de la toiture :

Considérant que les travaux de toiture s'accompagnent de la reconstruction de la lucarne existant dans le versant avant de la toiture ;

Considérant cette lucarne, de 2,90 m de largeur et d'1,52 m de hauteur, est implantée au nu du plan de la façade à rue, avec un recul de 50 cm par rapport à la corniche et centrée dans la largeur de la toiture ;

Considérant que la présente demande prévoit de la reconstruire avec le même positionnement par rapport à la toiture et au nu de la façade ;

Considérant que ses dimensions sont augmentées en largeur de 16 cm (3,06 m) et de 31 cm en hauteur (1,83 m) ; que cet agrandissement est dû à l'isolation de sa toiture et de ses joues ;

Considérant qu'elle est réalisée en bois de ton blanc, face et joues, avec un couronnement marqué et un certain relief des ébrasements ;

Considérant que les châssis, également en bois de ton blanc, présentent une division tripartite (un fixe central et deux ouvrants latéraux) avec petits-bois ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions de l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU ;

Considérant que cette lucarne contribue à l'amélioration du confort de l'habitation en permettant d'augmenter la hauteur sous-plafond de la deuxième chambre de 2,03 m à 2,36 m, conformément à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;

Considérant que ses proportions permettent son intégration en tant qu'élément secondaire de la toiture, tout en étant en harmonie avec l'esthétique de la façade à rue du bien ;

Considérant cependant que la teinte de sa toiture n'est pas précisée ; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de ton clair limitant l'accumulation de la chaleur du matériau ;

3. Le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée, de la véranda du premier étage et des combles :

Considérant que le réaménagement intérieur des rez-de-chaussée, premier étage et combles ne sont pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 9,2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 13/11/2008, dit « de minime importance » tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'habitation, certaines cloisons ont été supprimées pour ouvrir les espaces de vie principale (séjour – cuisine – salle à manger) en un lieu traversant entre la rue et la terrasse donnant sur le jardin ;

Considérant que cet aménagement contribue à contribuer au confort de l'habitation en augmentant l'éclairage naturel de ces espaces et leur fluidité ;

Considérant qu'au premier étage, la véranda sera agrandie en déposant l'allège et le châssis vitré la séparant du bureau et en supprimant le rangement qu'elle comporte actuellement ; que ses châssis et sa verrière seront remplacés par des menuiseries en métal laqué blanc ;
Considérant qu'ainsi intégrée dans le prolongement direct du bureau, elle contribue à rendre cet espace plus spacieux et lumineux ;
Considérant que les combles sont également réaménagés pour créer une grande chambre traversante de 24,64 m² en lui adjoignant l'espace réservé du grenier ;
Considérant qu'elle est éclairée par la lucarne reconstruite en toiture avant et par une double fenêtre de toit en saillie en toiture arrière ;
Considérant que cette chambre bénéficie ainsi d'un apport lumineux généreux et de vues directes vers l'extérieur côté rue et côté jardin ;
Considérant que l'ensemble de ces aménagements sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité des logements ;
Considérant de plus qu'ils améliorent le confort de l'habitation en termes de fluidité de l'espace et d'éclairage naturel ;

4. La régularisation de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée surplombant le jardin :
Considérant qu'une terrasse a été réalisée sans autorisation, à l'arrière du bien, en prolongement du rez-de-chaussée et en surplomb du jardin ;
Considérant que son garde-corps est remplacé pour répondre aux normes de sécurité actuelles ;
Considérant qu'elle se compose d'une première partie en loggia, dans le prolongement de la salle à manger et d'une seconde partie en saillie par rapport au plan de la façade arrière du bien ;
Considérant que la terrasse en débord a une largeur de 4,65 m, et une profondeur de 2,40 m par rapport au nu des façades de l'habitation et des deux biens mitoyens ;
Considérant qu'elle déroge ainsi aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que cette terrasse a été réalisée avant le 1^{er} janvier 2000, tel que l'attestent des photos aériennes de 1996 ;
Considérant que des actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en étant conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
Considérant que la réalisation de cette terrasse n'était pas conforme au Code civil au moment de son exécution en ce que :
- son débord par rapport au nu de la façade se situe à 0,40 m de l'axe mitoyen du côté du bien sis au n°101 et à 1,65 m de l'axe mitoyen du côté du n°97 de la rue des Garennes ;
- que cette situation engendre des vues droites intrusives sur ces deux biens voisins en ne respectant pas une distance 1,90 m par rapport aux limites de propriété ;

Considérant que la réalisation de cette terrasse n'est dès lors pas conforme à l'article 678 (Section III « des vues sur la propriété de son voisin ») du Code civil ; que, de ce fait, elle ne peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT ;

Considérant que les propriétaires des deux habitations mitoyennes ont donné leur accord pour une servitude de vues concernant cette terrasse ; que ces accords signés sont joints à la présente demande ;
Considérant cependant que les documents fournis sont des accords bilatéraux et ne constituent pas des servitudes notariées enregistrées opposables à des tiers ; que dans le cas d'un litige avec des tiers il y aurait lieu de se conformer au Code civil en respectant les distances réglementaires ou en installant des brise-vues ;

Considérant l'existence de terrasses similaires, en surplomb sur les jardins, dans l'environnement immédiat du bien ;
Considérant que cette terrasse permet un prolongement agréable des espaces de vie principale vers l'extérieur ; qu'elle constitue un complément d'agrément au logement unifamilial ;
Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse est acceptable à condition d'installer des brise-vues latéraux d'une hauteur d'1,80 m pour limiter les vues intrusives sur les biens voisins ou de constituer une servitude de vues actée devant notaire ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

5. La régularisation de l'ajout de petits-bois aux châssis des façades à rue et arrière :
Considérant que la situation de droit de l'autorisation de construire une maison, octroyée le 02/04/1937 fait état de châssis bois simples ; que des petits-bois horizontaux ont été posés sans autorisation sur l'ensemble des baies et portes des façades à rue et arrière, divisant chaque châssis en trois parties horizontales ;

Façade à rue :

Considérant que l'ensemble des châssis et porte de la façade à rue est en bois peint en blanc ;
Considérant que l'ajout de ces petits-bois correspond à l'esthétique de la façade de l'habitation réalisée à la fin des années trente, respecte les caractéristiques typologiques de l'immeuble et des biens avoisinants, et ne porte pas atteinte aux qualités esthétiques du voisinage ;
Considérant que ce type de division est présent dans la rue des Garennes ;
Considérant que les châssis de la lucarne reconstruite sont conçus sur le même modèle ;

Façade arrière :

Considérant qu'à l'étage, la baie de la loggia et sa verrière sont remplacées en adoptant le même principe de châssis divisés en trois parties horizontales ; que la fenêtre existante de la deuxième chambre sera également pourvue des mêmes petits-bois ;
Considérant que ces interventions permettent de retrouver une certaine homogénéité des baies de la façade arrière ;
Considérant que le remplacement de châssis non visibles depuis l'espace public est dispensé de permis d'urbanisme conformément à l'art.21,8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 13/11/2008, dit de « de minime importance » tel que modifié subséquemment ;

Considérant cependant que les documents graphiques remis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme sont incomplets en ce que :

- les plans des situations existante de fait et de droit ne présentent pas l'amorce des bâtiments mitoyens,
- les coupes ne font pas apparaître les profils de ces biens mitoyens,
- la façade arrière en situation de fait ne précise pas l'accès au jardin,
- les superficies nettes éclairantes des espaces habitables ne sont pas indiquées,
- le repérage de la hauteur sous plafond à 1,50 m n'est pas représenté sur le plan des combles ;

Considérant qu'il convient de compléter l'ensemble de ces documents avec les informations requises ;

Considérant de plus que l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) n'a pas été joint à la présente demande ;

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 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 :

- Préférer un revêtement de ton clair pour la toiture plate de l'annexe arrière et la toiture de la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture ;
- Prévoir des brise-vues d'une hauteur d'1,80 m de chaque côté de la terrasse à l'arrière du bien ou constituer une servitude de vues actée devant notaire ;
- Compléter les documents graphiques des situations existante de fait et de droit avec l'amorce des bâtiments voisins sur les plans et leurs profils sur les coupes, ainsi que l'accès au jardin en façade arrière ;
- Fournir l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;
- Repérer, sur le plan des combles, la hauteur sous-plafond d'1,50 m et modifier la superficie de la chambre en conséquence ;
- Noter les superficies nettes éclairantes des locaux habitables sur l'ensemble des plans ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries de la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{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 la rehausse de toiture, l'isolation de la façade arrière (articles 4 et 6, titre I) 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.

6. Rue du Grand Veneur, 7

Objet de la demande :

transformer un garage en habitation

Motif de la CC :

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une parcelle traversante située entre la rue du Grand Veneur et Krekelenberg ; que cette parcelle est bâtie comme suit :

- Rue du Grand Veneur n°7 : maison mitoyenne unifamiliale de gabarit "rez + 1 + toiture à versants" construite en 1900 et 1918 et reprise à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;
- Krekelenberg (parcelle 540G) : garage mitoyen construit en 1969 ;
- Intérieur d'îlot : diverses extensions vétustes construites sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant à démolir les extensions infractionnelles et à transformer la maison existante a été délivré le 03/03/2025 (*référence : PU/31973-24*) ;

Considérant que la présente demande vise à démolir le garage afin d'y construire une petite maison mitoyenne ;

Vu la réunion de projet tenue en date du 18/02/2025 ;

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) ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur l'impact de la nouvelle maison sur le mitoyen du bien voisin de gauche (n°2) ;

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

Considérant qu'il appartiendra au demandeur de s'assurer du respect du droit des tiers ;

Considérant cependant que les aérations sur le mitoyen voisin ne sont pas conformes au RRU Titre I art. 10 ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'une solution est prévue visant à réaliser des tuyaux de ventilation dans le nouveau mur mitoyen ;

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

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

Démolition du garage

Considérant que le garage à démolir ne présente aucun intérêt architectural ou patrimonial ;

Considérant que sa démolition est donc acceptable ;

Programme et habitabilité de la nouvelle construction

Considérant que le projet prévoit la construction d'une petite maison mitoyenne, de gabarit « rez + 1 + toiture en pente », présentant une surface brute d'environ 80m² ;

Considérant que le logement projeté comprend notamment une chambre de 14,6m², une pièce de vie principale de 29m², et des espaces de rangement et stockage en sous-sol (19m²) ;

Considérant que le logement projeté dispose par ailleurs d'une petite toiture-terrasse de 5,5m² située à l'arrière du bâtiment (conforme au code civil), de deux balcons, ainsi qu'un

espace semi-ouvert pouvant accueillir deux vélos au niveau rez-de-chaussée (en façade avant) ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté respecte l'ensemble des normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que la mixité de l'offre en logement est nécessaire pour garantir l'accueil de ménages présentant des profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...) ; que le type de logement projeté répond à ce besoin de mixité ;

Volumétrie et expression architecturale

Considérant que la maison projetée, de gabarit « rez + 1 + toiture en pente », présente une volumétrie et des baies d'expression contemporaine, et un parement en brique plus traditionnel ;

Volumétrie

Considérant que le rez-de-chaussée projeté respecte l'alignement à rue existant, tandis que les étages, légèrement en porte-à-faux, s'alignent sur les façades des constructions voisines ;

Considérant qu'à l'arrière, l'annexe s'aligne sur le mitoyen présentant la plus grande profondeur ; que la toiture est composée d'un versant en pente côté avant, le long du mitoyen n°4, tandis qu'un toit plat, côté mitoyen de droite, accueille une petite terrasse ;

Considérant que cette configuration permet de limiter l'impact en termes d'ombre portée sur la lucarne de l'habitation voisine ;

Expression architecturale

Considérant que l'analyse du bâti existant de la rue révèle une certaine homogénéité à partir du n°8 et jusqu'à son extrémité ; que la parcelle concernée est toutefois située entre deux bâtiments présentant un vocabulaire architectural et un gabarit distinct ;

Considérant que le projet doit donc assurer une transition cohérente entre ces deux expressions architecturales hétérogènes ; que le volume proposé présente ainsi une conception contemporaine intégrant un demi-pignon en façade, permettant d'assurer une continuité entre les corniches des constructions mitoyennes, ainsi qu'un soubassement en retrait au rez-de-chaussée ;

Considérant que les façades avant et arrière seront revêtues de briquettes rouges, en harmonie avec les habitations voisines ;

Considérant que l'intervention projetée est ainsi identifiable par sa volumétrie contemporaine, tout en étant respectueuse de son contexte en termes de matérialité ;

Zone de recul et végétalisation

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement couverte de dalle de béton ; que le projet prévoit d'en déminéraliser la majeure partie afin d'y aménager un jardinnet planté ;

Considérant qu'un chemin d'accès au logement et à l'abri vélos sera maintenu ;

Considérant qu'une clôture basse délimitera l'alignement entre espace public et espace privé ;

Considérant que les toitures plates seront végétalisées ;

Considérant que le projet participe ainsi à l'esthétique de la rue, caractérisée par la présence de nombreux jardinets avant, ainsi qu'à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

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 :

- S'assurer du respect du droit des tiers lors de la mise en œuvre du permis ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la végétalisation des toitures plates dans les 6 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 plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

7. Avenue des Mûriers, 33

Objet de la demande :

rénover et agrandir un immeuble à appartements

Motif de la CC :

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

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 :

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 un immeuble à appartements comptant 7 unités, de gabarit « rez+3+toiture à versants », construit en 1932 ;

Considérant que la demande vise à :

- Transformer la toiture à versant en toiture mansardée afin d'améliorer l'habitabilité de l'appartement sous combles ;
- Transformer un cabinet médical en studio ;
- Régulariser les menuiseries en façades avant.

Considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU portant la référence T.2025.0238/1 ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;

Vu l'avertissement aux copropriétaires (annexe II) ;

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'article 6 du titre I du RRU (hauteur de toiture) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Transformation de la toiture et aménagement d'un appartement sous combles

Considérant que la toiture actuelle est une toiture à deux versants ; que le projet vise à la transformer en toiture mansardée afin d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Concernant la transformation de toiture

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil existant, qui, lui-même, dépasse déjà le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que la disposition des versants actuels entraîne une importante perte de surface exploitable et un manque d'habitabilité en termes de luminosité et de vues ;

Considérant de plus que l'isolation projetée de la toiture et la remise à niveau des sols entraînera une diminution de hauteur sous plafond supplémentaire ;

Considérant que la construction de lucarnes afin de gagner en habitabilité a été envisagée ; que cette solution ne s'avère toutefois pas optimale pour des raisons d'habitabilité et d'intégration architecturale ;

Considérant que le projet propose donc la transformation de la toiture à versant en toiture mansardée (brisis et toit plat) ;

Considérant que ce type de toiture se retrouve au niveau de plusieurs biens circonvoisins (avenue des Muriers et rue du Relais) et n'est donc pas étranger au contexte bâti ;

Considérant que la nouvelle toiture sera davantage perceptible depuis la rue que la toiture actuelle ;

Considérant que sa hauteur s'accorde aux propositions de la façade ; que ses baies seront alignées sur celles des étages inférieurs ; qu'elle s'intègre ainsi harmonieusement au bien en participant pleinement à sa composition architecturale ;

Considérant que le matériau proposé (zinc à joint debout) s'intégrera sobrement et harmonieusement au bien et au cadre bâti ;

Considérant que la toiture sera partiellement ouverte au niveau de l'angle droit de la façade principale afin de laisser place à une terrasse ; que cette ouverture sera peu perceptible ;

Considérant que la toiture plate de 113 m² permettra l'installation de panneaux solaires orientés de façon optimale et l'aménagement de surfaces végétalisées (75 m²) ; que le projet participe ainsi à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la production d'électricité décarbonée ;

Considérant que les dérogations à l'article 6 du titre 1 du RRU sont donc acceptables ;

Concernant la création d'un appartement sous comble

Considérant que les combles sont actuellement occupés par d'anciennes chambres de bonnes, vétustes et vacantes ; que le projet prévoit d'y aménager un appartement de 86 m² ;

Considérant que cet appartement sera principalement constitué de 3 chambres, deux salles de bain, un grand séjour et une buanderie ; qu'il disposera, de plus, d'une terrasse semi couverte de 5 m² et d'un espace rangement situé au niveau des caves ;

Considérant que l'ensemble de ses aménagements intérieurs répond aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Transformation d'un local pour profession libéral médical en studio

Considérant que la demande prévoit la transformation d'un cabinet médical situé au rez-de-chaussée en un studio de 33m² (surface brute) ;

Considérant qu'il s'agissait, à l'origine, d'un espace pour profession libérale rattaché à l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'il a, dans les fait, été scindé de cet appartement ;

Considérant que le studio projeté comprend un vestibule, une pièce de vie principale de 22 m² et une salle de douche de 4 m² ;

Considérant qu'il disposera également d'un local de rangement au sous-sol ;

Considérant que ce changement de destination n'implique aucune modification extérieure ;

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

Considérant que la mixité de l'offre en logement est nécessaire pour garantir l'accueil de ménages présentant des profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...) ; que le studio projeté répond à ce besoin de mixité ;

Locaux communs et mobilité

Considérant que le projet implique la création de deux nouvelles unités de logement ; que la demande doit donc tendre à une amélioration de la conformité de l'immeuble aux normes d'habitabilité en matière de locaux communs ;

Considérant que la surface habitable n'est que peu impactée par le projet qui vise principalement à valoriser les espaces existants et à en améliorer l'habitabilité (notamment au niveau des combles vacants) ;

Considérant que l'immeuble dispose d'une dizaine de locaux en sous-sol ; que ces locaux, en plus de fournir des espaces de rangement privatifs destinés aux appartements, peuvent servir de locaux communs (local technique, local d'entretien des communs, ...) ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs l'aménagement d'un local poussettes et d'un local vélos au niveau des caves ; que ces aménagements, bien qu'imparfaits au vu de leur faible accessibilité, permettront l'entreposage de vélos utilisés occasionnellement ;

Considérant que deux box à vélos sont présents à proximité immédiate du bien (moins de 20 mètres) ; qu'ils offrent une solution pour les cyclistes plus réguliers ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transports en commun (bus - train) ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qu'il propose de prendre en charge le placement d'un boxe vélos public aux abords du bien ;

Régularisation des menuiseries

Considérant que les châssis ont récemment été remplacés, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de châssis en bois de teinte blanche au niveau des travées enduites et de teinte anthracite au niveau des travées en briques ; que la divisions des châssis s'inspire ce celle des châssis d'origine (châssis avec impostes et croisillons) ; que leur régularisation est acceptable ;

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 :

- Respecter les conditions éventuelles émises par le SIAMU ;
- Prendre contact avec le service de la mobilité afin d'examiner les possibilités de placer un boxe vélos public aux abords du site ;

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 toiture est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

8. Avenue de la Fauconnerie, 18

Objet de la demande :

placer une unité extérieure pour une pompe à chaleur et régulariser l'existence d'un abri vélo dans la zone de recul

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

REPORT

9. Avenue des Staphylins, 16

Objet de la demande :

régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur le toit végétalisé du 2ème étage, l'aménagement des abords arrière de l'habitation et le placement des buses sur le toit

Motif de la CC :

Application de l'art. 6 du COBAT (Le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation)

Avis de la Commission :

REPORT
