

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:**

21/10/2025

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Charlotte COLLET – Echevine en charge de l'Urbanisme/Aménagement du territoire et des
Espaces verts

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

BUP : Direction Urbanisme -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue de la Foresterie,

Objet de la demande :

démolir les vestiges d'une ancienne usine d'incinération, assainir le site en vue de construire 7 maisons et 1 immeuble de 5 appartements sur parking souterrain de 8 places, aménager les abords et une servitude cyclo-piétonne et déplacer l'arrêt de bus 17

Motif de la CC :

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

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

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

Application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)

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

Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Avis de la Commission :

REPORT

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour disposer d'un délai de réflexion supplémentaire suite aux remarques émises en séance.

2. Rue des Sangliers, 9

Objet de la demande :

créer deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture, remplacer la cheminée, construire une extension côté jardin et isoler la façade arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne construite à la fin des années cinquante ;

Considérant qu'il s'agit de créer deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture, de construire une extension côté jardin et d'isoler la façade arrière ;

Demande initiale :

Considérant que la demande initiale a été déposée le 09/09/2024 et déclarée complète le 16/10/2024 ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

Considérant que la commission de concertation du 17/12/2024 a émis un avis favorable unanime sous conditions en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel ; qu'il est libellé comme suit :

« 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 subséquentement ;

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

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

Vu la réunion de projet du 12/07/2024 ;

Considérant que le cadre et les modalités des réunions de projet sont fixés par arrêté du Gouvernement le 23 mai 2019 ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne, construite à la fin des années cinquante dans l'impasse de la rue des Sangliers, appartenant à un ensemble de seize immeubles contenant chacun trois habitations unifamiliales accolées, et tous réalisés sur le modèle des plans de l'architecte J.F. Collin ;

Considérant que l'habitation faisant l'objet de la présente demande se trouve au centre d'un groupe de trois logements, entre les numéros 7 et 11 de la rue des Sangliers ;

Considérant qu'elle se compose :

- D'un sous-sol semi-enterré : avec l'accès au logement, hall d'entrée et circulation verticale, un garage, un local technique et un local de rangement,
- D'un rez-de-chaussée : avec un séjour – salle à manger traversant et une cuisine donnant sur le jardin,
- D'un étage : avec trois chambres et une salle de bain avec toilette,
- Et de combles non aménagés accessibles par une trappe ;

Considérant qu'il s'agit de créer deux lucarnes en toiture, de construire une extension côté jardin et d'isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture,
- La création d'une deuxième lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- La construction d'une extension avec terrasse, à l'arrière du bien,
- L'isolation extérieure de la façade arrière,
- L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales ;

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

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

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

L'inexactitude des documents graphiques, notamment concernant la représentation du jardin du bien sis au n° 7 de la rue des Sangliers, dans sa forme et ses dimensions, dans les proportions de sa terrasse, et l'absence de représentation des panneaux solaires sur la toiture de ce bien, sur les plans comme dans l'étude d'ensoleillement ;

Le dimensionnement excessif :

- De l'intervention en toiture, s'apparentant plus à la réalisation d'un étage supplémentaire qu'à la construction de deux lucarnes et rompant ainsi l'harmonie de l'ensemble du bloc des trois habitations,
- De la réalisation de l'extension arrière, avec une profondeur et une hauteur accrues par rapport à l'auvent existant ;

La perte d'ensoleillement qui en découle pour les deux biens mitoyens :

Du côté du bien sis au n°7 de la rue des Sangliers :

L'étude d'ensoleillement montre que l'ombre portée des lucarnes impacte le jardin de mi-octobre à mi-avril et diminuerait d'environ 1/3 la rentabilité des panneaux solaires en toiture ; l'extension projetée engendre également de l'ombre sur la terrasse, qui est un lieu de vie tout au long de la journée par beau temps ;

Du côté du bien sis au n°11 de la rue des Sangliers :

Un impact de l'ombre portée des lucarnes sur une future installation de panneaux solaires en toiture ; une perte d'ensoleillement le soir, en été, estimée à 21 % de plus que la situation actuelle, due à la profondeur augmentée (0,87 m) de l'extension projetée par rapport à l'auvent existant, et parallèlement une occultation de la vue principale vers l'Ouest, sur l'espace vert de l'intérieur de l'ilot ;

Une perte de surface perméable :

La construction de l'extension et de la terrasse engendre une perte de surface perméable significative, en contradiction avec une volonté générale de maintien des surfaces vertes en zone urbaine, et nécessitera probablement une altération des haies existantes ;

A noter également :

- Une opposition à la démolition, reconstruction ou intégration des murs mitoyens dans le nouveau projet ;*
- Une inquiétude quant à une dévalorisation du bien ;*
- Un questionnement sur la nécessité, par rapport au programme annoncé de l'habitation (« créer des pièces supplémentaires pour l'organisation de la vie familiale et le "télétravail" ») de la construction de l'extension ;*
- La demande d'établir un état des lieux ;*
- La proposition d'alternatives au projet proposé en construisant l'extension dans les limites du gabarit de l'auvent actuel, en maintenant les murs mitoyens dans leur état existant et en réalisant la lucarne dans le versant arrière, avec un recul d'environ 1 m par rapport au plan de la façade ;*

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 façade arrière dépasse de 24 cm en profondeur les deux profils mitoyens alignés et que l'extension projetée à l'arrière du bien dépasse la profondeur et la hauteur de ces deux mêmes profils ;

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

Considérant qu'en date du mardi 26 novembre 2024 la commission de concertation a reporté son avis à une séance ultérieure dans l'attente :

- D'une étude d'ensoleillement prenant en compte les dimensions réelles des jardins voisins et la présence de panneaux solaires dans le versant arrière du toit voisin ;*
- D'une coupe projetée figurant les haies séparatives au niveau de la terrasse projetée ; »*

Considérant que les documents demandés ont été déposés en date du 12/12/2024 ;

MOTIVATION :

1. La création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture :

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme propose d'aménager les combles pour y installer la chambre parentale ;

Considérant que cet aménagement s'accompagne de la pose d'un escalier en remplacement de la trappe desservant actuellement les combles ;

Considérant que l'espace projeté aura une hauteur sous-plafond de 2,30 m, tel le minimum prescrit par l'article 4 du titre II du RRU pour les locaux habitables sous combles ;

Considérant que la lucarne projetée est en recul par rapport au plan de la façade d'1,08 m ;

Considérant que sa largeur (4,26 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,40 m) ; que sa hauteur (1,60 m) est inférieure à 2 mètres par rapport à la toiture ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les joues, la face avant et la toiture de la lucarne projetée sont réalisées en bardage zinc à joint debout de teinte gris clair ;

Considérant que la baie est constituée de cinq châssis de dimensions identiques (0,65 m de large x 1,50 m de haut) dont un ouvrant central ; qu'ils respectent la verticalité des châssis de la façade à rue ;

Considérant que le matériau de ces châssis est le bois peint de ton blanc, à l'identique des menuiseries existant en façade à rue ;

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

Considérant cependant que la lucarne projetée présente un couronnement très peu marqué et une forte proportion de pleins ; que cette absence de relief ainsi que le jeu de pleins et de vides contribuent à augmenter son impact visuel depuis la rue ;

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

2. La création d'une deuxième lucarne dans le versant arrière de la toiture :

Considérant que cette lucarne est destinée à la chambre parentale ;

Considérant que la chambre a une superficie de 18 m², une hauteur sous-plafond de 2,30 m et une superficie nette éclairante de 6,60 m², qu'en cela elle est conforme aux prescriptions des articles 3,4 et 10 du titre II du RRU ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée (4,26 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade (6,40 m) ; que sa hauteur est de 2,00 par rapport à la toiture ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ses joues, sa face avant et sa toiture sont réalisées en bardage zinc à joint debout de teinte gris clair ;

Considérant que la baie est constituée de deux châssis coulissants en aluminium gris anthracite de dimensions identiques (1,62 m de large x 2,30 m de haut) ;

Considérant que le matériau du garde-corps n'est pas spécifié ; qu'il est dessiné comme étant en verre transparent ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter ce matériau car un garde-corps en verre est de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ; que son remplacement par un garde-corps opaque ou translucide permettrait de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;

Considérant que la lucarne projetée ne présente que très peu de relief au niveau du couronnement et une forte proportion de pleins ; que cette absence de relief ainsi que le jeu de pleins et de vides contribuent à augmenter son impact visuel depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir sa composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – pour permettre une intégration plus discrète et proportionnée de ce chien-assis au contexte bâti circonvoisin ;

Considérant de plus qu'elle est positionnée dans le plan de la façade ; que cette position engendre des vues intrusives plongeantes sur l'intérieur de l'îlot et plus particulièrement sur les jardins des habitations mitoyennes, provoquant ainsi une perte d'intimité pour les biens du voisinage immédiat ;

Considérant que son impact visuel massif l'assimile à la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant la configuration particulière de l'immeuble voisin sis au n°11 en ce qu'il dispose d'un jardin de petite dimension et la présence de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de l'immeuble sis au n°7 ;

Considérant, qu'au vu de l'étude d'ensoleillement, la hauteur de la lucarne porte atteinte à l'ensoleillement des toitures et jardins voisins ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de diminuer les dimensions de la lucarne arrière et de revoir l'aménagement des combles ;

Considérant que les dimensions de la chambre projetée peuvent être réduites tout en restant conformes au titre 2 du RRU ;

Considérant que cette lucarne doit s'intégrer en tant qu'élément secondaire de la toiture ;

Considérant, par ailleurs, que les lucarnes du clos dans lequel se situe la présente demande présentent toutes un retrait par rapport au plan de la façade ; qu'il convient dès lors, de s'inspirer des caractéristiques typologiques des maisons avoisinantes afin de former un ensemble cohérent ;

Considérant dès lors qu'il convient d'implanter la face externe de la lucarne à minimum 70 cm du plan de la façade arrière, tel qu'exprimé lors de la réunion de projet du 12/07/2024 ;

3. La construction d'une extension avec terrasse à l'arrière du bien :

Considérant la construction d'un auvent autorisé par le permis d'urbanisme n°16.129 octroyé le 13/09/1957 :

Considérant qu'il est constitué par un toit en pente en métal et verre clair entre les deux murs mitoyens ;

Considérant que ses dimensions sont de 2,13 m de profondeur par 6,24 m de largeur, de 3,19 m de hauteur au point haut de sa toiture et de 2,41 m au point bas ;

Considérant que la présente demande prévoit sa démolition pour construire une extension en prolongement des pièces à vivre du rez-de-chaussée (cuisine et salle à manger) ;

Considérant que cette extension accentue l'effet traversant des espaces du rez-de-chaussée et les met en contact direct avec le jardin ;

Considérant que le sol du jardin est mis au niveau du rez-de-chaussée pour accueillir une terrasse de plain-pied en bois sur plots d'une superficie de 21 m² ;

Considérant qu'au vu des plans déposés en date du 12/12/2024, il est prévu des murs de soutènement en mitoyenneté ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un retrait d'au moins 50 cm afin de permettre le maintien de la haie végétalisée en mitoyenneté ;

Considérant que l'extension est réalisée en ossature bois avec parement en brique de ton rouge brun identique à l'existant en façade arrière ; qu'elle est pourvue d'une baie de 4,85 m de largeur par 2,50 m de hauteur composée de trois coulissants ;

Considérant que sa hauteur est de 2,97 m ; qu'elle se situe 15 cm plus bas que la toiture de l'auvent existant ;

Considérant que sa profondeur est de 3 m ; qu'elle dépasse l'emprise de l'auvent de 87 cm ;

Considérant que les murs mitoyens sont surélevés d'1,06 m sur une profondeur de 3 m, et traités en crépi de ton blanc avec couvre-mur en aluminium de ton gris anthracite du côté des biens voisins ;

Considérant que la composition des murs mitoyens ne permet pas aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir des murs mitoyens en maçonnerie d'une épaisseur maximale de 28 cm ;

Considérant que la volumétrie de l'extension projetée est bien plus importante en profondeur et hauteur que l'auvent existant ; que sa toiture plate a plus d'impact que la toiture en pente de cet auvent ;

Considérant de plus que la plupart des habitations du clos présentent de petits jardins peu profonds ; que telle est la situation des deux biens mitoyens ;

Considérant que cette caractéristique urbanistique accentue l'impact de la volumétrie de l'extension projetée sur l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre l'incidence de la volumétrie de l'extension sur ces deux biens voisins ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de réduire sa profondeur à 2,13 m, profondeur actuelle de l'auvent ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables moyennant l'adaptation en profondeur mentionnée ci-dessus ;

Considérant que sa toiture plate est végétalisée ;

Considérant qu'une végétalisation de cette toiture améliore son aspect visuel depuis les immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

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

Considérant la demande des réclamants d'établir un état des lieux de la parcelle concernée par le présent projet et les deux parcelles voisines aux n°7 et 11 de la rue des Sangliers ;

Considérant 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 qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits des tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

4. L'isolation extérieure de la façade arrière :

Considérant que la façade arrière actuelle est en brique de ton rouge à brun ;

Considérant que cette façade sera isolée au niveau de l'étage par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur revêtu de briques de ton rouge brun, identique à l'existant ;

Considérant que le complexe de cette isolation induit un dépassement en profondeur des profils mitoyens des constructions voisines de 24 cm ;

Considérant qu'en cela la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

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

Considérant 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 aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qui concerne cette isolation de la façade arrière au niveau de l'étage sont acceptables ;

5. L'installation d'un système de récupération des eaux pluviales :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

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

Considérant l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 3000 litres avec infiltration du trop-plein sur la parcelle ;

Considérant que cette citerne est placée en zone de cours et jardins ainsi qu'une caisse d'infiltration d'une capacité de 2000 litres ;

Considérant de plus que la zone de cours et jardins est en pleine terre, que la toiture de l'extension est végétalisée et que la terrasse réalisée sur plots est semi-perméable ;

Considérant dès lors que le projet répond à ces critères dans la gestion des eaux de pluie sur sa parcelle ;

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

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

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 moyennant certaines adaptations que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Revoir la composition des lucarnes en toiture avant et arrière : position en retrait à minimum 70 cm du plan de la façade, proportions des vides et des pleins, relief, couronnement ;
- Prévoir pour la lucarne arrière un garde-corps n'étant pas de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur sa surface ;
- Réduire la profondeur de l'extension projetée à 2,13 m ;
- Prévoir pour l'extension des murs mitoyens en maçonnerie d'une épaisseur maximale de 28 cm ;
- Prévoir au niveau des murs de soutènement, un retrait d'au moins 50 cm afin de permettre le maintien de la haie végétalisée en mitoyenneté ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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 articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qui concerne l'isolation extérieure des différentes façades et la réalisation de l'extension arrière 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. »

Demande modifiée :

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, en sa séance du 23/12/2024, décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 26/12/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Considérant qu'en date du 07/02/2025 les demandeurs ont notifié leur souhait d'introduire d'initiative des plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les demandeurs ont sollicité une réunion de projet avant le dépôt des plans modifiés qui s'est tenue le 03/06/2025 ; que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante

dans le cadre de la procédure d'instruction du permis et que la réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que les demandeurs ont introduits des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 23/07/2025 ; que ce dossier a été déclaré complet le 05/08/2025 ;

Considérant que la demande a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'objet de la demande modifiée reste inchangé ; qu'il concerne toujours la création de deux lucarnes, la construction d'une extension côté jardin et l'isolation de la façade arrière ;

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

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

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/09/2025 au 22/09/2025, dont une demande à être entendu ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

1. La demande, émanant des propriétaires d'un bien voisin, de précisions concernant l'exécution des travaux prévus, et le souhait d'être entendus lors de la commission de concertation ;
2. La demande, émanant des propriétaires d'un bien voisin, de garanties formelles et actées qu'aucun dépassement du nouveau mur mitoyen ne sera réalisé du côté de leur habitation ;
3. Le constat que la construction de l'annexe à l'arrière du bien génère un surcroît d'imperméabilisation du sol, participant ainsi à l'augmentation générale de ce taux à Bruxelles, avec des conséquences en termes d'infiltration, de recharge des nappes phréatiques, de la qualité de l'eau des cours d'eau et du microclimat urbain ;

Considérant que les propriétaires voisins souhaitent connaître les pertes de production d'électricité liées à la réalisation de la lucarne arrière et obtenir des confirmations sur le respect des horaires de chantier et la protection de la végétation existante voisine ;

Considérant qu'il s'agit principalement de questions de droit civil ; que les horaires de chantier sont gérés par les dispositions du titre III du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un architecte est chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

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

Considérant que le projet modifié 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'extension projetée à l'arrière du bien dépasse la profondeur et la hauteur des deux profils mitoyens des constructions voisines ;

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

Considérant qu'en date du mardi 7 octobre 2025, après un échange de vues, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour disposer d'un délai de réflexion supplémentaire suite aux remarques émises en séance.

MOTIVATION :

Considérant que les conditions émises par la commission de concertation du 17/12/2024 et le collège des Bourgmestre et Echevins concernent uniquement :

1 La création des deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture,

2 La construction de l'extension côté jardin, à l'arrière du bien ;

Considérant que les plans modifiés répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation du 17/12/2024 et le collège des Bourgmestre et Echevins :

1 Pour les lucarnes, en ce que :

- La composition des deux lucarnes en toitures avant et arrière a été revue, avec une position en retrait de 70 cm par rapport aux plans des façades ; que leur relief a été modifié, avec l'accentuation de leur couronnement et de leurs ébrasements, pour une meilleure intégration en tant qu'éléments secondaires de la toiture et une intégration plus discrète et proportionnée à l'esthétique générale du bien et dans son contexte bâti ;
- Le garde-corps en verre de la lucarne dans le versant arrière de la toiture a été remplacé par un garde-corps en métal à barreaudage vertical, pour éviter toute collision de la faune aviaire ;

Considérant cependant que la demande initiale prévoyait des joues et faces avant en bardage zinc à joint debout de teinte gris clair ; que la toiture des lucarnes était également prévue en zinc gris clair ;

Considérant que la présente demande prévoit un revêtement des joues et faces avant des deux lucarnes en bardage en bois de ton gris anthracite ;

Considérant que l'aspect lisse de la finition proposée accentue l'aspect massif de cet élément de toiture ;

Considérant qu'il convient de préférer un revêtement présentant un certain relief pour l'habillage de ces lucarnes ;

Considérant que le matériau et la teinte du revêtement de toiture des deux lucarnes ne sont pas précisés dans les documents de la présente demande ;

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

Considérant qu'au contraire, des revêtements de teinte claire présentant un albédo élevé réfléchissent au maximum la lumière et permettent ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau pour une meilleure habitabilité des espaces concernés ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir une teinte claire pour le revêtement de ces toitures ;

Considérant de même que l'ensemble des châssis de la façade à rue du bien est en bois de ton blanc ; que les biens du voisinage immédiat, l'ensemble de seize immeubles de trois habitations unifamiliales accolées réalisées sur le modèle des plans de l'architecte J.F. Collin, présentent les mêmes caractéristiques esthétiques ;

Considérant que les châssis des deux lucarnes sont prévus en aluminium du même ton anthracite ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir des châssis de ton blanc pour la lucarne en façade à rue, pour une meilleure intégration à l'esthétique architecturale de ladite façade ;

2 Pour l'extension arrière, en ce que :

- Les murs mitoyens de l'extension projetée sont prévus en maçonnerie de briques de ton rouge, similaires à l'existant, d'une épaisseur de 19 cm, permettant ainsi aux propriétaires voisins de s'y ancrer, tel que prévu par le code civil ;
- Leur positionnement sur les axes mitoyens, sur une profondeur de 2,13 m, et leur épaisseur de 19 cm sont identiques à la situation actuellement existante, avec un débord de 9,5 cm de part et d'autre de ces axes mitoyens ;

Considérant cependant que la réduction de sa profondeur à 2,13 m n'a pas été respectée ; que l'extension se développe sur une profondeur de 3 m ; qu'elle déroge ainsi aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur des deux profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que néanmoins cette condition a été respectée sur 2,13 m au droit des murs mitoyens, profondeur correspondant à la dimension de l'auvent actuellement en place ; que l'extension se développe ensuite avec des retraits latéraux de 60 cm par rapport aux axes mitoyens pour les 87 cm restants ;

Considérant que ces retraits latéraux permettent de maintenir les haies végétalisées existant en mitoyenneté ;

Considérant de plus que cette configuration, tout en permettant la création d'un nouvel espace de 33 m² en prolongement des pièces de vie au rez-de-chaussée de l'habitation, permet de limiter l'impact sur les propriétés voisines, notamment en termes d'effet d'enclavement pour le bien sis au n°7 de la rue des Sangliers ;

Considérant de plus que l'étude d'ensoleillement jointe à la présente demande démontre le peu d'incidence de la volumétrie de cette extension sur les deux biens voisins, l'ombre portée étant quasi identique à celle de l'auvent existant et n'impactant que faiblement l'ensoleillement de leurs terrasses et espaces de vie principale des rez-de-chaussée ;

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

Considérant que les demandeurs et architectes devront suivre, lors de l'exécution des travaux, les plans annexés à tout permis d'urbanisme ; qu'aucun débordement sur la propriété voisine n'est prévu ;

3 La zone de recul :

Considérant que l'aménagement de la zone de recul ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

Considérant cependant que la situation de droit du bien, établie par l'autorisation de bâtir 15.558 du 02.03.1956, fait état d'une zone de recul présentant un accès au logement et deux bandes de roulement réalisés en carreaux de ciment ; que le solde restant est constitué de trois bandes végétalisées ;

Considérant que la zone de recul du bien est actuellement, à l'exception de deux haies sur les axes mitoyens, revêtue de dalles imperméables et exempte de toute végétation ; que ces modifications ont été faites sans autorisation ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant dès lors que la situation actuelle 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 de plus que les zones de recul ne sont pas destinées au stationnement ; qu'il conviendrait de supprimer la représentation d'un véhicule sur le plan du rez-de-chaussée des situations existante et projetée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de remédier à cette infraction :

- Soit en représentant la situation existante de droit sur les plans annexés à la présente demande ;
- Soit en intégrant ce réaménagement de la zone de recul à la présente demande, lors du dépôt de plans modifiés,
- Soit en déposant une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à régulariser cette situation ;

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

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

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

Considérant que les réductions de gabarit du projet apportées dans les plans modificatifs visent à limiter les conséquences du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ; qu'il en résultera que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir une teinte plus claire pour le revêtement de toiture des deux lucarnes projetées ;**
- **Prévoir une teinte blanche pour les châssis en aluminium de la lucarne en façade à rue ;**
- **Préférer un revêtement présentant un certain relief pour l'habillage des joues et faces de ces lucarnes ;**
- **Lever la situation infractionnelle de la zone de recul du bien, soit en représentant la situation existante de droit sur les plans annexés à la présente demande, soit en intégrant son aménagement au dépôt des plans modifiés lors de la présente demande, soit en déposant une nouvelle demande de permis d'urbanisme à cet effet ;**
- **En situation projetée, dessiner la zone de recul dans son pristin état en référence à la situation de droit du bien ou faire une proposition respectant les prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;**
- **Supprimer dans tous les cas la représentation d'un véhicule sur le plan du rez-de-chaussée des situations existante et projetée ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne le dépassement en profondeur (article 4, Profondeur) et en hauteur (article 6, Toiture) des deux profils mitoyens des constructions voisines par l'extension projetée 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.
