

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:**

26/08/2025

Monsieur David LEISTERH, Président
ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

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

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL

1. Rue de la Sapinière, 73

Objet de la demande :

créer deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre à l'arrière

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 2 COIN DU BALAI approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AG du 01/10/2015) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à versants, repris par le PPAS comme bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale, disposant d'une annexe latérale construite en 1980 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer les combles de l'habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire deux lucarnes dans chacun des deux versants afin d'aménager deux chambres dans les combles ;

La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
4.2.7 : recul des lucarnes projetées par rapport aux plans des deux façades ;
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU :
4.4.1 du PPAS : Transformations visibles d'un bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/06/2025 au 12/07/2025 ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux chambres dans l'espace sous combles ;

Considérant que l'espace sous combles est accessible via l'escalier principal de l'immeuble ; que sa superficie est portée à environ 30 m² à une hauteur sous-plafond de 1,50 m ;

Considérant que l'aménagement projeté implique la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que les lucarnes projetées disposeront d'un couronnement et seront revêtues d'un bardage en zinc de ton gris foncé ;

Considérant que les finitions de teinte foncée 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 dès lors, qu'il convient de prévoir pour les lucarnes une finition en zinc gris clair ou moyen présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;

L'implantation et l'aspect de la lucarne avant :

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue à l'avant atteint 3 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette d'environ 14 m² à une hauteur sous plafond de 2,58 m minimum, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la lucarne avant sera munie d'un châssis en PVC de ton gris foncé, d'une largeur de 2,20 m ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 70 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ; que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de la construction ;

Considérant que l'art 4.2.4.1 prescrit que les matériaux utilisables pour les châssis sont le bois de teinte naturelle ou peints et que l'aluminium et l'acier laqués sont tolérés ;

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

Considérant que 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 par ailleurs que le châssis horizontal proposé ne permet pas de garantir la cohérence des proportions entre le plein et le vide de la face de la lucarne avant, ce qui nuit à l'équilibre d'ensemble de la façade visible depuis l'espace public, principalement composée de châssis verticaux ; que ce châssis présente un ébrasement extérieur de 10 cm uniquement ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qu'il est prévu au niveau des lucarnes un châssis en bois comportant deux parties fixes et deux ouvrants ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade avant afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble repris au PPAS comme bâtiment à valeur patrimoniale ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir un châssis triple en bois, d'une hauteur minimum de 1,30 m ainsi qu'un ébrasement significatif, d'environ 15 cm, permettant de limiter l'impact visuel de la lucarne depuis l'espace public ;

Considérant que la face avant de la lucarne sera alignée au plan que la façade avant au-dessus de la corniche ;

Considérant l'implantation de la lucarne avant déroge aux prescriptions du PPAS – zone 2 – Coin du Balai en ce qu'elle ne présente pas un recul minimum de 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant de plus qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater qu'elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant toutefois que, compte tenu de la superficie nette de la chambre projetée, un recul de 70 cm entraînerait une réduction significative de celle-ci ;

Considérant que, afin de concilier le respect des prescriptions du PPAS avec un aménagement approprié de la chambre, il convient de prévoir un recul de 50 cm pour la lucarne avant par rapport au plan de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai est acceptable moyennant certaines adaptations ;

L'implantation de la lucarne arrière :

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne prévue à l'arrière atteint 3 m, ce qui permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette d'environ 12 m² à une hauteur sous plafond de 2,58 m minimum, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face de la lucarne projetée sera munie d'un châssis d'une largeur de 1,80 m ; que ce châssis occupe 60 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que l'implantation de cette lucarne déroge également aux prescriptions du PPAS – zone 2 – Coin du Balai en ce qu'elle ne présente pas un recul minimum de 70 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant de plus qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent un recul par rapport au plan de la façade ;

Considérant qu'une lucarne implantée en retrait par rapport au plan de la façade arrière ne permet pas l'aménagement d'une chambre respectant les normes d'habitabilité relatives à la superficie minimale requise ;

Considérant que, afin de concilier le respect des prescriptions du PPAS avec un aménagement approprié de la chambre, il convient de prévoir un recul d'environ 40 cm pour la lucarne arrière par rapport au plan de la façade ;

Considérant que le projet prévoit un châssis en PVC pour la lucarne arrière, en contradiction avec les matériaux autorisés par le PPAS ;

Considérant que seuls le bois (naturel ou peint), l'aluminium et l'acier laqué sont autorisés selon La prescription 4.2.4.1 du PPAS ;

Considérant dès lors, il y a lieu d'adapter le choix du matériau afin d'assurer la conformité du projet au PPAS ;

Vu les discordances relevées entre les façades et le plan concernant la largeur de la façade ;

Considérant que l'aménagement de deux chambres prévues dans les combles n'est pas représenté sur les plans de la situation projetée ;

Considérant qu'il convient de lever ces discordances et d'adapter les plans représentant la situation projetée ;

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 :

- Prévoir une finition des lucarnes de teinte claire ou moyenne, présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur ;
- Prévoir pour la lucarne avant un châssis triple en bois d'une hauteur minimale de 1,30 m ainsi qu'un ébrasement significatif, d'environ 15 cm, permettant de limiter l'impact visuel de la lucarne depuis l'espace public ;
- Prévoir pour la lucarne arrière un châssis en bois présentant une division tripartite ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Prévoir pour la lucarne avant un retrait de 50 cm par rapport au plan de la façade à rue en préservant une allège de 1,10 m ;
- Prévoir pour la lucarne arrière un retrait de 40 cm par rapport au plan de la façade arrière en préservant une allège de 1,10 m ;
- Lever les discordances et adapter les plans représentant la situation projetée ;

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 à la prescriptions 4.2.7 du PPAS – zone 2 – Coin du Balai en ce qui concerne le retrait des lucarnes par rapport au plan des façades 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.

2. Drève des Weigélias, 14

Objet de la demande :

une lucarne en façade arrière, réaliser des transformations intérieures et isoler la façade arrière de l'habitation

Motif de la CC :

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

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

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale d'alignement jumelée avec sa voisine n°16 constituant un petit ensemble ancien à préserver ;

Considérant que la demande consiste à construire une lucarne en façade arrière, réaliser des transformations intérieures et isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Élargir les baies entre les pièces du rez-de-chaussée ;
- Ouvrir l'espace entre la cuisine et l'arrière-cuisine ;
- Condamner la volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et les caves pour installer un WC au rez-de-chaussée ;
- Modifier l'accès à la cave qui se fera uniquement à travers le garage depuis l'extérieur ou par l'intérieur à droite de la porte d'entrée ;
- Transformer l'entresol en espace de rangement ;
- Réorganiser la répartition des chambres et salles de bain ;
- Réaliser une volée d'escalier pour accéder aux combles ;
- Aménager un espace de vie polyvalent (bureau, salle de jeux...) dans les combles grâce à la construction d'une lucarne en façade arrière ;
- Placer une isolation extérieure de +/- 14cm d'épaisseur en façade arrière du corps principal et des annexes ainsi que sur les toitures plates ;
- Compléter cette isolation par une isolation intérieure de la toiture et des murs mitoyens ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre général de la rénovation de l'habitation et de l'amélioration de sa performance énergétique ;

Vu l'avertissement (annexe II) et l'accord des propriétaires des biens contigus sur le projet d'isolation de façade arrière et de lucarne ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement par une meilleure organisation et répartition des locaux et des fonctions, et par un souci d'accroissement de l'éclairage naturel des locaux ;

Considérant que la demande comprend en outre la régularisation d'une petite non-conformité au permis délivré en 1972, relative à l'emplacement des marches d'accès au jardin ayant permis de réaliser une annexe sans redent jusqu'à la mitoyenneté avec le n°12 ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante de fait depuis l'exécution du permis pré-cité, qui relève d'une procédure de régularisation simplifiée en vertu de l'article 330 du COBAT ;

Considérant que la demande est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et volume des constructions et en matière d'habitabilité des locaux ;

Considérant en effet que la lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ni une hauteur de plus de 2m, et que les locaux projetés présentent des dimensions et hauteur sous plafond réglementaires ;

Considérant que l'isolation des toitures plates n'entraîne pas de rehausse de mitoyens et que celle-ci est dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21/12° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 ;

Considérant que certains locaux présentent une certaine déficience en matière d'éclairage naturel mais qu'il s'agit d'une situation existante et que les travaux envisagés tendent à améliorer les conditions d'éclairage des locaux ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;

Considérant toutefois que le bardage en bois peint en blanc existant de fait, entourant la fenêtre du brisis de toiture, non conforme au permis délivré en 1975, sera remplacé par un revêtement en ardoise ;

Considérant en outre que la porte de garage, dont le modèle ne figure pas sur les plans des permis de 1969 ni de 1975, ne respecte pas le caractère ancien de l'immeuble et qu'il serait judicieux lors du prochain remplacement de choisir un modèle plus adéquat ;

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 que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- Remplacer à terme la porte de garage par un modèle plus respectueux du caractère ancien de l'immeuble ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le remplacement du bardage par des ardoises dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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