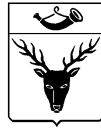


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE  
**COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT**

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:**

**28/03/2023**

En l'absence de Madame Marie-Noëlle STASSART,  
Présidente  
Assure la présidence  
et ouvre la séance

Sont présents :

In afwezigheid van Mevrouw Marie-Noëlle  
STASSART Voorzitter,  
neemt het voorzitterschap over  
En opent de zitting

Zijn aanwezig :

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

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de  
l'Aménagement du Territoire  
Raphaëla SNAPS – ingénieur –chef de Département (point 1)  
Isabelle VANDEN EYNDE - architecte (point 1)

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Anna NOEL  
Leefmilieu Brussel : Marie FOSSET

## Avenue du Cerf-Volant, 17A

### **Objet de la demande :**

Transformer une maison unifamiliale

### **Motif de la CC :**

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

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

#### **REPORT**

---

## Rue des Touristes, 33

### **Objet de la demande :**

Construire une annexe latérale à l'habitation (cabinet de consultation médical)

### **Motif de la CC :**

Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  
Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

### ***Avis de la Commission :***

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades R+1+T à 2 versants ;

Considérant qu'elle fait partie d'un petit ensemble de 2 maisons jumelées, construit avant 1932 de style néoclassique, dont les zones de recul sont entourées d'un muret surmonté d'une grille en fer forgé, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande consiste à construire une annexe latérale à l'habitation pour y installer un cabinet de consultation avec une entrée séparée ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Construire un volume de +/- 22m<sup>2</sup> en bois sur pilotis, comprenant salle d'attente, cabinet de consultation et wc, relié à l'habitation au niveau du palier d'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage, et laissant un passage d'une hauteur libre sous plafond de 2m20, maintenant l'accès au jardin par l'extérieur

- Aménager un cheminement, constitué d'un plan incliné à 6,7%, d'une volée d'escalier de 7 marches et d'un palier d'accès au cabinet de 4m<sup>2</sup>, dans le talus planté existant longeant la propriété voisine de l'avenue des Noisetiers n°2

Vu le formulaire d'avertissement (annexe II) envoyé par recommandé au propriétaire non occupant du bien contigu sis avenue des Noisetiers n°2 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce qu'il s'agit de construire en recul du front de bâtisse et dans la zone de retrait latéral destinée au développement qualitatif et quantitatif et de la flore ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du CoBAT en raison des dérogations au RRU en matière d'implantation et de volume (Titre I, art. 3 et 12) ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT : bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que parcelle concernée par la demande présente la particularité de se trouver en contre-bas d'un talus important et qui longe la propriété voisine de l'avenue des Noisetiers ;

Considérant que le pied du talus a déjà été empiété dans le jardin par un mur de soutènement en voile de béton d'une hauteur de 1m40 ;

Considérant que le talus est essentiellement recouvert de lierre et planté de 3 arbres (2 érable et 1 bouleau) issus de semis naturels qui sont dominés par une ancienne haie de thuyas qui s'est développé sur la crête ;

Considérant que l'extension projeté se situe +/- 4m50 en recul du front bâti, que cette localisation fortement en retrait, dans un endroit peu visible depuis l'espace public, sous le couvert végétal du talus, n'aura pas d'impact sur la vision d'ensemble des deux maisons jumelées ;

Considérant que l'habillage extérieur en bardage en bois convient au cadre arboré de l'environnement proche et participe à l'aspect bucolique du lieu ;

Considérant que la toiture plate de la construction sera habillée d'une finition végétale ;

Considérant que l'amorce du talus est plus douce à l'avant de la parcelle et que cette configuration permet d'accéder sans trop de difficulté au haut du talus dont le niveau atteint approximativement le niveau de l'entresol ;

Considérant que cette configuration permet de réaliser la communication avec l'habitation tout en maintenant un passage vers le jardin par dessous notamment pour le passage et le rangement des vélos ;

Considérant que le cheminement projeté vise à rester au plus proche du relief existant ;

Considérant cependant que les plans manquent de précision en ce qui concerne la nécessité ou non d'excaver une partie du haut du talus sous la couronne des 2 thuyas situés sur la mitoyenneté ;

Considérant que suite à une visite des lieux en présence de l'architecte et deux agents communaux, il est apparu que le palier projeté ne devrait pas entraîner d'excavation du talus mais que celui-ci y prend uniquement appui du côté extérieur, qu'il pourrait même être réalisé en surplomb du talus prenant appui sur les mêmes pieux forés que l'extension ;

Considérant dès lors que le réseau racinaire de ces arbres ne serait donc pas menacé ;

Considérant toutefois que les travaux nécessaires à réaliser l'assiette du chemin et les marches d'escalier ont pour conséquence la suppression d'une partie conséquente de la végétation existante sur le talus ;

Considérant qu'il s'agit notamment des 2 érables dont la croissance a été entravée par leur position dominée et qui présentent des ports peu esthétiques ;

Considérant que le bouleau existant n'est pas mentionné sur les plans, qu'il est également dans la trajectoire du chemin, que son port est également dominé par la végétation voisine dont un autre bouleau mieux développé et devrait être de supprimer pour pouvoir replanter un écran végétal correct avec la propriété voisine ;

Considérant en effet qu'il y aurait lieu d'étoffer la végétation au niveau de la limite mitoyenne ;

Considérant que ce projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni à l'aspect d'ensemble ancien perçu depuis l'espace public ;

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 conditionnel UNANIME, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE DE :**

- Présenter des plans corrigés en ce qui concerne la largeur du passage existant vers le jardin, l'inventaire et la localisation des arbres existants à abattre et à maintenir en plan et en coupe ;
- Préciser les structures de support de l'escalier et du palier d'entrée ;
- Reconstituer un décor végétal bucolique de sous-bois de part et d'autre du chemin d'accès ;
- Etoffer les plantations au niveau de la limite mitoyenne et du palier d'entrée par la plantation d'une haie persistante (lierre sur clôture, haie d'if...);
- Prendre toute les précautions nécessaires durant le chantier, destinées à protéger les arbres existants à maintenir ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries et le bardage, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition 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 replantation du talus 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<sup>er</sup> 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, titre I art.3 et 12, en ce qui concerne l'implantation et aménagement des zones de retrait latéral 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 ;***

---

Avenue des Charançons, 39A

**Objet de la demande :**

Transformer et régulariser une maison unifamiliale

**Motif de la CC :**

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

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à la Mansart ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et régulariser une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse et la transformation de la toiture ;
- L'aménagement d'un étage supplémentaire en une suite parentale ;
- L'aménagement des sous-combles en Chambre/bureau ;
- La régularisation d'une annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- L'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (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) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une annexe réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée est augmentée de 2,25 m par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que la profondeur totale de la maison est portée à 10,50 m ;

Considérant que l'annexe projetée déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que l'isolant dépasse le profil mitoyen de la construction mitoyenne la plus profonde sise au n°41 de 13 cm ;

Considérant que le projet n'a pas impliqué de modification du mur mitoyen avec le bien sis au n°41 ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un séjour de 12,88 m<sup>2</sup>, une cuisine/salle à manger de 19,29 m<sup>2</sup> et d'une véranda de 10,83 m<sup>2</sup> ouverte sur les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension est munie de deux châssis latéraux de 88 cm de largeur sur 1,05 m de hauteur d'une grande baie vitrée centrale en PVC de ton blanc de 1,96 m de large et une hauteur de 1,95 m ;

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

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

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que cette extension s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est minime et se justifie en ce qu'il s'agit d'un léger dépassement de l'isolant prévu sur la façade de l'extension (13 cm) ; que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte aux qualités paysagères d'intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'extension proposée dispose d'un toit plat ; que sa hauteur atteint 2.96 m ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager sur ce toit une terrasse de 2,20 m de largeur bornée de deux toitures végétalisées et inaccessibles de 1,90 m de largeur par rapport aux limites mitoyennes avec les biens sis au n°41 et n°39 ;

Considérant que l'aménagement prévu sur la terrasse de l'annexe répond aux dispositions du Code civil en matière des vues droites et ne porte pas préjudice au voisinage ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de cours et jardin de 30,83 m<sup>2</sup> ; qu'elle sera entièrement engazonnée ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse et la transformation du profil de la toiture ;

Considérant que le brisis de la toiture à la Mansart existante sera rehaussé ; que le chien-assis existant en façade à rue sera maintenu ;

Considérant que le nouveau profil du toit sera aligné à la toiture la plus haute du n°39 et dépassera le profil mitoyen de la construction la plus basse de 2,80 m ;

Considérant dès lors que la nouvelle toiture répond aux dispositions de l'art. 6 du titre I du RRU en matière de hauteur ;

Considérant que cette rehausse de toit permettra de transformer les sous combles aménagés en une chambre de 20,51 m<sup>2</sup> et un grenier en un étage supplémentaire aménagé en une chambre de 24,52 m<sup>2</sup> et une salle de bain dotée du chien-assis existant en façade à rue ;

Considérant que la nouvelle chambre prévue à l'arrière du nouvel étage sera dotée d'une baie vitrée de 3,04 m de largeur sur 1,90 m de hauteur permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers le jardin ;

Considérant que les sous combles de la nouvelle toiture seront aménagés en une Chambre/bureau de 24,60 m<sup>2</sup> à une hauteur sous-plafond minimale de 1,50 m ; que deux fenêtres de toit d'une surface éclairante nette de 1,16 m<sup>2</sup> sont prévues dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que ces transformations permettent d'adapter l'habitation aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant par ailleurs, que les documents graphiques mentionnent en façade à rue des châssis en PVC ;

Considérant que l'utilisation du PVC n'est pas recommandée en ce que celui-ci est polluant depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction et contraire à la politique de développement durable poursuivie par le plan communal de développement (CC/ 04/07/2006) visant notamment à encourager les matériaux de haute qualité environnemental ;

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 qu'il convient de remplacer à terme les menuiseries de la façade à rue existantes en PVC de par des menuiseries en bois ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Remplacer en façade à rue les châssis en pvc par des châssis en bois ;
- 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 des toitures plates des extensions 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<sup>er</sup> 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 de l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la véranda est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

-----  
Krekelenberg, 45

**Objet de la demande :**

Isoler la façade pignon et remettre en état l'enduit de la façade à rue

**Motif de la CC :**

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

Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

**Avis de la Commission :**

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale R+1+toit à la Mansart construite avant 1932 et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade pignon et remettre en état l'enduit de la façade à rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur des façades pignon et arrière de l'immeuble ;
- La réalisation d'une fresque sur les façades à rue et pignon de l'immeuble ;
- La remise en état de l'enduit de la façade à rue et la plantation d'une plante grimpante sur celle-ci ;

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

- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement) ;
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (élément en saillie sur la façade (plus de 12cm sur les 2,50 premiers mètres ou+ de 1m au-delà) ;
- Dérogation à l'art. 4 du titre VII du RRU (voie de circulation piétonne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

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 ;

Considérant que le projet prévoit de poser un complexe d'isolant de 17 cm d'épaisseur sur l'entièreté de la façade latérale longeant une venelle publique ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

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

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

Considérant cependant que cette isolation déroge à l'art. 3 et 10 du titre I du RRU en matière d'alignement et en ce que l'isolant dépasse l'alignement de plus de 12 cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Considérant par ailleurs que la largeur maximale de la venelle publique présentant une forte déclivité et transperçant l'ilot entre Krekelenberg et la rue de la Vénèrie est d'environ 1,60 m ; que sa largeur est encore plus étroite au niveau de la sortie vers la rue de la Vénèrie ;

Considérant que la largeur de la partie supérieure de la venelle publique située entre le pignon du n°43 cette façade varie entre 1,50 m et 1,60 m ; que l'isolation projetée réduira cette largeur à au moins 1,43 m ;



Considérant dès lors que le projet déroge également à l'art. 4 du titre VII du RRU en ce que toute voie de circulation piétonne doit comporter un cheminement libre d'une largeur minimale de 1,50 m sur une hauteur minimale de 2,20 m ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre,

Considérant que le projet améliore les performances énergétiques du bâti ; que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant dès lors ; que les dérogations à l'art.4 et 10 du titre I et l'art.4 du titre VII du RRU sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit de percer en façade latérale une nouvelle baie au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la nouvelle baie sera dotée d'un châssis en bois de ton blanc de 50 cm de largeur sur 1,25 m de hauteur, identique au châssis existant au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette nouvelle baie permettra d'améliorer l'éclairage naturel de la partie supérieure de la cage d'escalier ; qu'elle s'intègre discrètement et sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler par l'extérieur la façade arrière ;

Considérant que ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'urbanisme en matière de profondeur et assurent une isolation continue permettant une meilleure performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que le retour de l'isolant ainsi que la façade à rue existante en cimentage de teinte beige seront revêtue d'un enduit de ton vert de gris ; que l'enduit sur le soubassement sera de ton vert de gris plus foncé ;

Considérant que le retour de l'isolant de la façade latérale au niveau de la toiture sera revêtu de tuiles et d'ardoises identiques à l'existant ;

Considérant que les corniches et les châssis en bois de ton blanc de la façade à rue restent inchangés ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue de la Cigale ;

Considérant que le projet porte également sur la réalisation d'une fresque sur les façades à rue et latérale de l'habitation ;

Considérant que les plans déposés indiquent que l'intervention de street-art sera appliquée en façade latérale sur une surface de 4,22 m de hauteur sur 2,57 m à une distance de 2 m du niveau du sol et prolongée en façade à rue sur une surface de 1,77 de largeur sur 2,26 m de hauteur à une distance de 4 m du niveau du sol ;

Considérant toutefois que le document illustrant le projet de street-art prévoit une intervention sur la totalité de la façade latérale ; qu'une intervention artistique sur le mur pignon latéral met en valeur la venelle et participe à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant les discordances relevées entre les plans et ce document ;

Considérant les déclarations émises par l'architecte en ce que l'intervention artistique sera limitée au mur pignon et ce jusqu'à l'oriel ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions relatives à ce projet de street-art et éviter les couleurs criardes ;

Considérant que le projet prévoit de planter en façade à rue une plante grimpante ; que ces travaux impliqueront la réalisation d'un bac à plantes sur la voirie ;

Considérant que Krekelenberg est une voirie partagée permettant aux piétons d'emprunter la chaussée pour y circuler ; que cette plantation ne constitue pas un élément encombrant la circulation piétonne ;

Considérant que le support de plantes grimpantes est autorisé pour autant que la saillie de ces dispositifs soit inférieure à 12 cm ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Prévoir une saillie inférieure à 12 cm pour planter et accrocher la plante grimpante ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Lever les discordances sur les documents graphiques et inclure cette fresque sur le plan d'élévation du pignon de la situation projetée ;
- Eviter les couleurs criardes pour la fresque ;

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 de l'art 3 et 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement d'une construction mitoyenne et les éléments en saillis sur la façade ainsi que l'art 4 du titre VII en ce qui concerne les voies de circulation piétonne 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 ;*

-----  
Rue des Epicéas, 35

**Objet de la demande :**

Restaurer du petit patrimoine: peintures murales sur façade avant

**Motif de la CC :**

Application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire 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-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 subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne deux habitations unifamiliales rez+1+toiture à versants, construites en 1908, inscrites d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'art 333 du COBAT ;

Considérant qu'il s'agit de deux maisons jumelées faisant partie d'un ensemble de 12 habitations à valeur patrimoniale ;

Considérant que les deux maisons du n°33 et n°35 présentent une façade de qualité dont beaucoup d'éléments de décor particulièrement intéressants sont à rénover ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation des fresques murales présentes en façade avant des deux habitations ;

Considérant que la demande concerne les deux biens en ce que certaines peintures à rénover sont posées sur la partie commune des deux façades ;

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

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation des fresques murales réalisées sur 3 bandeaux sous corniche d'environ 1,30 m x 30 cm et dans le placement de la baie centrale murée, d'environ 1,29 m x 2,10 m, située dans l'axe mitoyen entre les deux maisons jumelées ;

Considérant que ces deux habitations font partie d'un front bâti de 12 maisons jumelées de caractère de haute qualité esthétique et patrimoniale présentant également des fresques, dont la restauration de l'aspect d'origine est à encourager ;

Considérant que la demande doit permettre de préserver, d'embellir et de mettre en valeur des qualités culturelles, historiques et esthétiques de ces biens repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les fresques d'origines ont été réalisées par des peintures sur toiles marouflées ;

Considérant que les toiles marouflées sur les murs de façades sont sensibles aux variations de température et d'humidité ; que cette technique est peu durable et demande un entretien régulier des toiles ;

Considérant que les frises seront restituées moyennant une peinture murale minérale de très haute qualité de type silicate keim ;

Considérant que la rénovation/restitution des panneaux décoratifs de cet ensemble de la rue des Epicéas est à encourager en utilisant une technique mieux appropriée comme un sgraffite ou une peinture ;

Considérant que l'étude de l'IRPA comprend de nombreuses informations graphiques pouvant servir de référence pour la rénovation/restitution des panneaux décoratifs de cet ensemble architectural ;

Considérant que selon la note explicative annexée à cette demande les trois petits bandeaux ont un motif symétrique représentant des rinceaux à l'intérieur desquels s'insèrent des calices ;

Considérant que le rapport de l'IRPA indique que ces trois bandeaux représentent un motif en bande avec vigne/raisins et verres stylisés ;

Considérant que le reportage photographique illustre clairement qu'il s'agit d'un motif en bande avec vigne/raisins et verres stylisés ;

Considérant que la demande prévoit de reproduire à l'identique ces peintures existantes sur les 3 bandeaux ;

Considérant que la peinture centrale présente de nombreuses lacunes et décollements ; quelle est fortement délabrée notamment au niveau du personnage ;

Considérant que la partie centrale commune représente selon la note explicative annexée à cette demande une personnification de l'hiver soit une femme symbolisant l'hiver, appuyée sur un arbre ;

Considérant que selon le rapport de l'IRPA le panneau central (ensemble n°2) représente une femme devant un arbre sans feuilles ;

Considérant que le projet prévoit de reprendre la silhouette de la figure, l'arbre, la chevelure selon les informations recueillies sur place ;

Considérant qu'étant donné qu'aucun document graphique permettant d'identifier la peinture centrale d'origine n'a été retrouvé, il est prévu de réaliser une nouvelle version de la peinture centrale ;

Considérant que le projet prévoit une peinture avec une gamme colorée froide, inspirée de la toile originale ;

Considérant qu'un relevé plus précis des toiles existantes sera effectué ;

Considérant que la demande prend comme référence la peinture « l'hiver » de l'affichiste Alphonse Mucha ;

Considérant que cette référence s'inspire de la peinture « le printemps » de Mucha réalisée dans le panneau central des façades du n°17 et 19 ;

Considérant que cette peinture fait partie des quatre œuvres d'art de la série « les quatre saisons » réalisée par Alphonse Mucha en 1896 ;

Considérant que la réalisation de la peinture « l'hiver » d'Alphonse Mucha est recommandée en ce qu'elle constitue une suite logique des travaux de rénovation exécutés sur les façades du n°17-19 et qu'elle permettra une intégration harmonieuse avec celles-ci ;

Considérant cependant que la demande présente cette proposition comme référence de principe et prévoit de déterminer le projet définitif une fois un accord sur le principe est obtenu ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir une cohérence de ces 6 panneaux formés par les 12 habitations au regard du style de la peinture réalisée au n°17-19 et de la typologie des immeubles ;

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de fournir des élévations détaillées reprenant la représentation exacte de toutes les peintures prévues sur les deux façades et de soumettre celles-ci à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant toute mise en œuvre ;

Considérant par ailleurs que les renseignements urbanistiques ont révélés que les châssis de l'habitation sise au n°35 ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces actes et travaux ne sont pas conformes à la situation de droit ;

Considérant que les châssis doivent être remis dans leurs pristin état ;

Considérant que la présente demande porte uniquement sur la restauration des peintures murales et ne vise pas la régularisation de l'acte litigieux commis au n°35 ;

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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Prévoir une fresque s'inspirant de l'hiver de Mucha ;**

- Fournir les élévations détaillées reprenant :
- Les fresques prévues sur les deux façades
- Les divisions, le matériau, les couleurs des châssis et portes d'entrée ;
- Soumettre ces documents graphiques adaptés et signés pour accord par tous les propriétaires des deux habitations ;
- Soumettre le visuel définitif des peintures projetées en façade à rue, avant toute mise en œuvre

*Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 ;*

---

## Rue des Bégonias, 23

### **Objet de la demande :**

Régulariser les travaux exécutés lors de la mise en œuvre du PU/3019-16 (terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, volume de l'entresol, brise-vues de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, châssis du rez-de-chaussée et transformations intérieures)

### **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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

### **Avis de la Commission :**

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble de 2 appartements, de gabarit  $R + 1 + T$  ;

Considérant que l'immeuble a été transformé et agrandi à plusieurs reprises dans le passé, en 1924, 1948, 1957 et en 2017 ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU/3019-16 notifié le 27/06/2017 visait la modification de la répartition des logements ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser les travaux exécutés lors de la mise en œuvre du PU/3019-16 (terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, volume de l'entresol, brise-vues de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, châssis du rez-de-chaussée et transformations intérieures) ;

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

- L'aménagement de deux caves privatives et la modification de la répartition de l'espace compteurs et du local poubelles au sous-sol ;
- L'élargissement du balcon donnant accès au jardin depuis le rez-de-chaussée, avec adaptation de l'escalier d'accès en conséquence ;
- La modification de la toiture de l'entresol aménagé en bureau avec suppression de son lanterneau initialement prévu ;
- La non réalisation de la rehausse du mur mitoyen droit le long de la terrasse réalisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et son remplacement par un brise-vues en bois ;
- La modification du cloisonnement de la salle de bain située sous les combles, entre les deux chambres du duplex à 3 chambres ;
- La modification, en façade avant, du châssis du rez-de-chaussée et du dessin de la porte d'entrée ;

Considérant que le programme du projet, à savoir un appartement à une chambre et un logement à trois chambres, reste inchangé ;

Considérant que l'agencement de deux caves privatives dans le local commun initialement prévu en sous-sol permet à chacun des deux logements de disposer d'un espace de stockage privatif, conformément aux dispositions de l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déplacement du local poubelles ne nuit pas à sa fonctionnalité ;

Considérant que les compteurs sont accessibles depuis un espace commun ;

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

Vu les avertissements aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Vu la demande d'avis au SIAMU du 24/02/2023 ;

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) ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/02/2023 au 13/03/2023 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon et l'escalier d'accès au jardin, depuis le rez-de-chaussée, dépassent les profils des deux 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 que le balcon réalisé a été étendu, du côté droit, jusqu'en mitoyenneté ; qu'un brise-vues y est placé afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'en cas d'extension de la construction mitoyenne de droite (n° 21), il y aurait lieu d'adapter le balcon réalisé ;

Considérant dès lors que la construction, telle que réalisée, porte atteinte aux droits civils des propriétaires voisins ;

Considérant que la largeur dudit balcon a également été quelque peu augmentée du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que le pied de l'escalier d'accès au jardin est implanté à 1,10 m de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 25) ;

Considérant que le mur mitoyen présente une hauteur de 2,10 m par rapport au niveau naturel du terrain et de 1,08 m par rapport au niveau fini du balcon ;

Considérant dès lors que les marches de l'escalier situées à plus de 20 cm du niveau du jardin et à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne engendrent des vues non conformes aux dispositions du code civil en la matière ;

Considérant qu'il y a lieu en tous temps de respecter les droits civils des tiers ;

Considérant néanmoins que la profondeur initialement prévue pour lesdits balcon et escalier est maintenue ;

Considérant par conséquent que l'élargissement du balcon et l'adaptation de son escalier d'accès au jardin ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect des droits civils des tiers ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant la suppression des vues non-conformes aux dispositions du code civil en la matière et le déplacement du balcon hors de l'emprise de tout potentiel mur mitoyen ;

Considérant que la toiture de l'entresol abritant le bureau du logement du bas de l'immeuble (appartement à une chambre) a été modifiée ;

Considérant qu'elle devait initialement être équipée d'un lanterneau en pente ; qu'elle a été réalisée plate, avec une petite fenêtre entre les deux niveaux de toitures plates ;

Considérant que cette modification n'a engendré aucune modification du mur mitoyen de gauche (vers le n° 25) ;

Considérant que le dégagement conservé pour l'escalier d'accès à l'entresol est suffisant pour permettre un accès confortable au bureau y prévu ;

Considérant que l'éclairage naturel du bureau de 8 m<sup>2</sup> permet son utilisation agréable pour les occupants du logement ;

Considérant que la terrasse autorisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage devait être longée par une rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 21) ;

Considérant qu'en situation existante, un brise-vues en bois a été placé ;

Considérant que ledit brise-vues n'a relevé aucune objection de la part du voisinage ;

Considérant toutefois que la réalisation d'un mur mitoyen en maçonnerie constituait une condition émise par le fonctionnaire délégué, dans son avis conforme ;

Considérant qu'un brise-vues placé dans l'emprise d'un mur mitoyen ne permet pas la réalisation d'un mur mitoyen par la suite ;

Considérant en outre qu'un tel dispositif n'est pas pérenne ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de limiter les droits civils des tiers dans le futur ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de réaliser une rehausse du mur mitoyen en maçonnerie ;

Considérant que la modification du cloisonnement des combles consiste en l'élargissement du palier à la largeur de la cage d'escalier ;

Considérant que la salle de bain était initialement directement accessible depuis les deux chambres des combles ; que son accès a été déplacé sur le palier ;

Considérant que ces transformations intérieures sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 9 de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquentement ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée, en façade avant, ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble ne respectent pas le dessin prévu dans le permis d'urbanisme initial ;

Considérant que la porte d'entrée, panneautée, s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturale du bien ;

Considérant toutefois que le châssis du rez-de-chaussée, à division tripartite, présente une imposte d'une hauteur réduite à 32 cm ;

Considérant que le permis d'urbanisme initial prévoyait une imposte d'hauteur identique à celle de la porte d'entrée, à savoir environ 45 cm ;

Considérant que cette réduction de hauteur de l'imposte déséquilibre l'esthétique générale de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver une esthétique cohérente des châssis d'autant que ces éléments participent à la modénature de la façade ;

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 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, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Adapter l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée dans le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;**
- **Adapter le balcon d'accès au jardin et son brise-vues, à l'arrière du rez-de-chaussée, afin qu'il n'empiète pas dans l'emprise de tout potentiel mur mitoyen ;**
- **Supprimer le brise-vues à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et le remplacer par une rehausse du mur mitoyen, conformément à l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme initiale ;**
- **Prévoir un châssis conforme au dessin du permis d'urbanisme PU/3019-16 au rez-de-chaussée ;**
- **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, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (remplacement du châssis du rez-de-chaussée, adaptation du balcon, de son brise-vues et de l'escalier d'accès au jardin et réalisation du mur brise-vues au 1<sup>er</sup> étage) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 1 mois après leur commencement ;**



***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 ;***

-----