

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:**

19/12/2019

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

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

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 : Antoinette COPPIETERS
DCE. : Michèle KREUTZ

1. Chemin des Chablis, 4

Objet de la demande :

modifier le permis d'urbanisme réf. PU/30354-17 en vue de modifier le lieu de la piscine, ses dimensions et son type

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

2. Place Eugène Keym, 25

Objet de la demande :

diviser l'habitation en 3 logements, rehausser la toiture, agrandir à l'arrière et y aménager des terrasses

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 :

3. Rue du Bien-Faire, 70

Objet de la demande :

mettre en conformité une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer le bien en maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction mitoyenne, de gabarit rez + 2, présentant plusieurs extensions à l'arrière ;

Considérant que le bien est actuellement occupé par deux logements (un appartement à une chambre et un à deux chambres) ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer le bien en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'abri de jardin existant en fond de parcelle,
- La mise en conformité de l'emprise au sol de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée et s'alignant sur la profondeur de l'annexe préalablement autorisée côté gauche de la parcelle et son reconditionnement en un volume plus homogène,
- La transformation du bien en maison unifamiliale à quatre chambres, deux espaces bureau, un dressing et deux salles d'eau,
- La régularisation des châssis placés en façade avant ;

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

Considérant que l'immeuble comporte une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, au niveau du jardin ; que ce niveau accueille les pièces de vie principale du logement unifamilial à aménager ;

Considérant que les terrasses existantes de droit à l'arrière des chambres des 1^{er} et 2^{ème} étages sont conservées ;

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

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 18/11/2019 au 02/12/2019 ;

Considérant qu'une extension a été autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée, sur la limite mitoyenne de gauche ; que la profondeur de bâtisse autorisée en 1962 était de 17,10 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse réalisée est d'environ 17,65 m ; que les 55 cm réalisés au-delà de la profondeur autorisée dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépassent les deux profils voisins ;

Considérant que l'annexe à mettre en conformité et reconstruire est implantée sur la limite mitoyenne de droite, que sa toiture, non surmontée d'une terrasse, sera très largement vitrée et que sa superficie est limitée à moins de 6 m² ;

Considérant que l'intégration de cette extension latérale au volume existant permet d'homogénéiser la façade arrière munie d'une large baie vitrée au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le reconditionnement du rez-de-chaussée permet de créer des espaces de vie principale plus confortables, lumineux et orientés vers le jardin ;

Considérant que la partie de la cuisine projetée dans la prolongation de la cage d'escalier (au rez-de-chaussée) présente une hauteur sous plafond de 2,15 m ; que cet espace est actuellement occupé par des pièces d'eau ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme impose un minimum de 2,50 m pour la hauteur sous plafond pour les pièces de vie et de 2,20 m pour les dégagements et les pièces d'eau (titre II, art. 4) ;

Considérant que la cuisine présente une superficie totale de plus de 22 m², dont un peu plus de 7,5 m² sont situés dans la partie disposant d'une hauteur sous plafond limitée ;

Considérant en outre que plus de 2,5 m² sont occupés par les meubles de cuisine, limitant la partie accessible à environ 5 m² ;

Considérant également que la hauteur sous plafond conforme du rez-de-chaussée atteint 2,60 m ;

Considérant que l'extension reconconditionnée, abritant une partie de la salle à manger, engendre une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,20 m sur une profondeur de 45 cm (soit 0,54 m²) ;

Considérant que cette transformation permet de disposer d'une hauteur sous plafond d'environ 2,45 m pour cette partie du rez-de-chaussée d'un peu plus de 5,5 m² ;

Considérant que la toiture de ce volume sera pourvue d'un important lanterneau, afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans le corps de logis principal assez profond ;

Considérant en outre que cette toiture vitrée permet de limiter la sensation de manque de hauteur sous plafond ;

Considérant par ailleurs que la superficie totale de la salle à manger atteint plus de 17 m² ; que sa partie ne disposant pas de 2,50 m de hauteur sous plafond est donc limitée à 1/3 de sa surface totale ;

Considérant également qu'il s'agit d'un bâtiment existant, dont l'annexe est réalisée dans la prolongation d'un volume ne disposant que d'une hauteur sous plafond de 2,15 m ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (art. 4) pour la salle à manger agrandie et la partie de la cuisine en lieu et place des pièces d'eau existantes de droit est minimale et acceptable ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est également augmentée +de la profondeur de l'isolation prévue (et de son enduit, soit +/- 15 cm) ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 15° de l'arrêté du 13 novembre 2008 dit de « minime importance » ;

Considérant que l'annexe reconconditionnée dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (de gauche – n° 68), d'environ 80 cm, isolation comprise, et celle de la construction voisine la moins profonde (de droite – n° 72) d'environ 3,65 m ;

Considérant que la surprofondeur de 55 cm, par rapport aux plans annexés au permis de 1962, n'a fait l'objet d'aucune plainte ; qu'il s'agit probablement d'une erreur de mise en œuvre en cours de chantier ;

Considérant que l'erreur est limitée à un peu plus de 3 % de la profondeur totale autorisée ;

Considérant le maintien d'un jardin de dimensions confortables (profondeur de +/- 13,50 m) ;

Considérant également que la demande inclut la démolition de l'abri de jardin existant en fond de parcelle et d'une superficie de pratiquement 11 m² ;

Considérant dès lors que le projet prévoit la création de surfaces de pleine terre supplémentaires de pratiquement 5 m², par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant par ailleurs que l'annexe à mettre en conformité et à reconconditionner permet d'exploiter un espace résiduel implanté entre des murs mitoyens et de l'intégrer aux espaces de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que la façade arrière de la maison unifamiliale sera plus harmonieuse ; que les parties les plus profondes des rez-de-chaussée et 1^{er} étage seront recouvertes d'un enduit blanc (sur isolant pour le rez-de-chaussée) ;

Considérant que les transformations et l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 ;

Considérant que les garde-corps des terrasses existantes à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages seront placés à 1,90 m de la limite mitoyenne de droite, conformément aux dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que les transformations intérieures des étages permettent d'y aménager 4 chambres spacieuses, un bureau, un dressing et deux dalles d'eau ;

Considérant que le projet inclut le placement d'un lanterneau dans la toiture plate du corps de logis principal (à l'arrière du bureau) afin d'améliorer l'éclairage naturel du centre du logement ;

Considérant que cet élément est complété par un puits de lumière intérieur, équipé d'un plancher en dalles de verre au 1^{er} étage et, à chaque étage, d'un châssis entre la cage d'escalier et la pièce centrale du logement ;

Considérant toutefois que les toitures plates de l'immeuble ne présentent aucune finition esthétique ;

Considérant qu'une toiture végétale présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants (rue Gratès) et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les châssis à régulariser sont en bois peint en blanc ;

Considérant que les grands châssis, d'une largeur de 2,15 m, présentaient une division tripartite dont le dormant central était plus large que l'existant ;
Considérant que le châssis du soupirail présente les mêmes divisions que ceux placés aux étages ;
Considérant que les ouvrants présentent une largeur d'environ 55 cm, permettant de limiter l'encombrement intérieur des pièces lors de leur ouverture ;
Considérant que les divisions des châssis placés limitent les pertes de luminosité dans le logement unifamilial ;
Considérant que la porte d'entrée présente une imposte et une importante partie centrale vitrée ; que celle-ci participe donc à l'apport d'éclairage naturel pour le logement disposant d'une importante profondeur de bâtisse ;
Considérant qu'il s'agit d'une condition d'habitabilité essentielle des logements ;
Considérant que les divisions proposées s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant que les menuiseries à régulariser sont en bois ; que ce matériau participe à la mise en valeur du petit patrimoine ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- prévoir une finition esthétique des toitures plates de l'immeuble (toiture végétale extensive pour les toitures des volumes du 2ème étage et lestage en graviers pour les volumes des entresols) ;

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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la hauteur (titre I, art. 6) de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

4. Rue Edouard Olivier, 62

Objet de la demande :

régulariser la terrasse aménagée à l'arrière du 4ème étage droit de l'immeuble à appartements

Motif de la CC :

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Avis de la Commission :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;
Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements mitoyen, de gabarit *rez + 2 + toiture à deux niveaux* ;
Considérant que le 1^{er} niveau de toiture comporte une importante lucarne dans chacun des deux versants ;
Considérant que la toiture de l'immeuble est aménagée en deux duplex de deux chambres ;
Considérant qu'il s'agit de régulariser la terrasse aménagée à l'arrière du 4ème étage droit de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de la lucarne arrière du 3^{ème} étage, accessible depuis la chambre située au 4^{ème} étage de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la terrasse présente un recul latéral, par rapport à l'axe mitoyen de droite de minimum 65 cm ; qu'elle est aménagée sur toute la profondeur de la toiture de la lucarne, à savoir 2,37 m ;

Considérant que les plans incluent le placement d'un écran brise-vues d'une hauteur de 2 m par rapport au niveau fini du plancher de la terrasse ; que celui-ci n'a pas été réalisé du côté droit de la terrasse ;

Considérant qu'actuellement, la vue vers la parcelle voisine de droite se limite à une toiture plate non aménagée ; qu'il ne s'agit donc pas d'une vue au sens du code civil ;

Considérant toutefois qu'en cas de modification du bien voisin de droite, il y aurait lieu de placer l'écran brise-vues, tel que prévu sur les plans ;

Considérant que la superficie de cette terrasse atteint un peu plus de 12 m² ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Vu le PV de l'assemblée générale joint à la demande et attestant de l'accord de la copropriété concernant cet aménagement de terrasse ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation 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 21/11/2019 au 05/12/2019 ;

Considérant que le garde-corps et le brise-vues placés lors de l'aménagement de la terrasse dépassent entièrement des deux profils voisins ;

Considérant que le bien fait partie d'une rangée d'immeubles à appartements ; que plusieurs d'entre eux disposent déjà d'une terrasse en hauteur ;

Considérant que celle-ci est orientée vers l'intérieur de l'îlot, occupé à cet endroit par de nombreux garages ;

Considérant en outre que la profondeur des parcelles avoisinantes est limitée à environ 17 m ;

Considérant que les espaces extérieurs de ces immeubles sont par conséquent fortement réduits ;

Considérant dès lors que la terrasse n'est pas de nature à générer des vues intrusives vers les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que l'aménagement réalisé engendre des vues obliques vers la terrasse voisine de gauche, située sur la toiture de la même lucarne que la terrasse faisant l'objet de la demande ;

Considérant de plus que la balustrade, réalisée avec des éléments métalliques verticaux et 3 lices en bois, est implantée dans le plan de la face avant de la lucarne, ce qui amplifie l'impact visuel de l'aménagement réalisé au deuxième niveau de toiture, sur la toiture plate d'une lucarne ;

Considérant que l'accès à cette terrasse est assuré par une fenêtre de toiture libérant une hauteur libre variant de 1,10 m à un peu moins de 1,50 m ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit que les dégagements disposent d'une hauteur sous plafond de minimum 2,20 m ;

Considérant que cette terrasse est le seul espace extérieur du logement deux chambres ;

Considérant dès lors qu'il y a aurait lieu d'améliorer l'accessibilité de cet espace extérieur réalisé sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Vu l'orientation Sud-ouest de la terrasse ;

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, moyennant certaines adaptations et notamment le respect tant des dispositions du code civil en matière de vues que des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- Implanter la balustrade de la terrasse avec un recul d'environ 60 cm par rapport au plan de la face avant de la lucarne et constituée de matériaux pérennes présentant davantage de qualités esthétiques
- Placer un bac planté de 60 cm de côté, permettant de supprimer les vues obliques vers le bien mitoyen de gauche
- Réaliser un accès vers la terrasse respectant les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond des dégagements (min. 2,20 m)
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux d'aménagement pour la terrasse endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 4 mois après leur commencement.

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 des articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse 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.

5. Avenue Léopold Wiener, 71

Objet de la demande :

Transformer le profil d'une maison unifamiliale par l'ajout d'une chambre, d'une salle de jeux et d'une salle de bain. Aucune modification visible à rue, ajouter un étage en partie arrière du bâtiment

Motif de la CC :

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

6. Chaussée de La Hulpe, 413

Objet de la demande :

rénover et étendre l'habitation

Motif de la CC :

application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Avis de la Commission :

7. Avenue du Geai, 16

Objet de la demande :

régulariser la démolition des pilastres et le remplacement accompagné de la modification d'aspect des portails

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

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

Avis de la Commission :
