

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:**

23/04/2024

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 -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Oussama AIAD
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

Avenue des Bouleaux, 1

Objet de la demande :

remplacer les châssis et isoler par l'extérieur

Motif de la CC :

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- 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 subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble d'habitation et de commerce, de gabarit rez+1+toiture à versants, situé en recul sur l'alignement à l'angle de l'avenue des Bouleaux et de l'avenue Coloniale ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et isoler les quatre façades par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose d'un isolant de 14 cm sur les quatre façades de l'immeuble ;
- La pose d'un enduit sur isolant de teinte blanche ;
- Le placement de nouveaux châssis et portes en aluminium de ton gris anthracite ;

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 (§1 alignement) ;

Considérant qu'une réaction a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/03/2024 au 08/04/2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'une réaction favorisant la réalisation de ce projet et suggérant l'amélioration de la zone de recul de cet immeuble ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut pas étendre l'objet d'une demande de permis ; que celle-ci porte uniquement sur la modification des façades ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation §1 alignement) ;

Considérant que cet immeuble comporte au rez-de-chaussée une surface commerciale de 132m² et à l'étage et sous combles 1 appartement en duplex et 2 studios dûment autorisés le 15/02/2010 ;

Considérant que les façades de cet immeuble sont actuellement composées de briques de parement peintes en blanc et dotées de châssis et portes métalliques au rez-de-chaussée et de châssis en bois de ton naturel au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant de 14 cm d'épaisseur sur toutes les façades du bien ; que ces travaux dérogent aux dispositions de l'art.3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'alignement des fronts de bâtisse ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le bien 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 que la dérogation sollicitée se justifie en ce qu'il s'agit d'une intervention à privilégier au regard des enjeux climatiques et que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ; qu'elle est dès lors est acceptable ;

Considérant que la corniche existante en bois sera repeinte en gris anthracite ; que le projet ne prévoit aucune modification au niveau de la toiture ;

Considérant que le bandeau longeant les 4 façades à hauteur des appuis de fenêtres du 1^{er} étage sera maintenu en gris ciment ; que l'élément arrondi marquant l'accès en façade avant sera également maintenu et repeint en ton gris anthracite ;

Considérant que l'enduit prévu sur l'isolant sera de teinte blanche, inspirée des façades des constructions voisines ; que cette finition s'accorde au langage architectural du contexte urbain environnant ;

Considérant que les châssis et portes métalliques existants de droit au rez-de-chaussée seront remplacés par des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite de divisions identiques aux originaux ;

Considérant que les châssis en bois du 1^{er} étage seront également remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que les nouveaux châssis apportent une amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les châssis prévus au 1^{er} étage permettent d'optimiser l'uniformité des menuiseries de par leur profilé, leurs divisions ainsi que leur aspect général et assurent par conséquent une meilleure cohérence de l'ensemble des trois façades visibles depuis la rue ;

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.

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement des fronts de bâtisse est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Rue Gratès, 58

Objet de la demande :

rénover l'annexe du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme- 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 une habitation unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à versants, construite entre 1900 et 1918 et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la dalle de sol de l'annexe ainsi que de ses murs de façade et cloisons intérieurs ;
- La conservation du gitage de l'annexe existante ;
- Le démontage de la véranda ;
- La construction d'une extension dans le prolongement de l'annexe existante ;
- La réalisation d'un lanterneau et l'aménagement d'une toiture végétale sur le toit de la nouvelle annexe ;

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

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

- Dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/03/2024 au 08/04/2024 ;

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

Considérant que le projet prévoit dans un premier temps la suppression de la véranda réalisée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et dans un second temps, la rénovation de l'annexe existante et la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée dans le prolongement de l'annexe existante ;

Considérant que la profondeur de la construction en situation projetée reste identique à la situation existante de droit ; que la profondeur totale de la maison (14,70 m) restera inchangée ;

Considérant que la hauteur de l'annexe à rénover atteindra 3,49 m au niveau de son acrotère ; que la nouvelle extension disposera d'un toit légèrement incliné dans le prolongement du toit de l'annexe existante et sera doté d'un lanterneau attenant une hauteur de 4,51 m ;

Considérant dès lors que ces travaux dérogent aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la nouvelle annexe dépassera le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que l'annexe déroge par conséquence à l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde d'environ 3,90 m ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée actuel se compose d'une cuisine de 9,3 m², un espace de 14,6 m² aménagé sous véranda ;

Considérant que cette extension permet d'aménager l'arrière du rez-de-chaussée en une cuisine / salle de jeux de 27,7 m², ouverte sur la salle à manger ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie d'une grande baie vitrée en aluminium de teinte foncée de 5,00 m de large et d'une hauteur de 2,90 m ;

Considérant que la façade de la nouvelle annexe sera revêtue d'un enduit de ton clair posé sur un isolant d'environ 20 cm d'épaisseur ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet 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 l'aménagement proposé permet une augmentation substantielle de l'apport d'éclairage naturel vers l'intérieur et un contact plus direct et plus important avec le jardin ;

Considérant que le toit de l'annexe sera aménagé en toiture végétale ;

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

Considérant cependant que la nouvelle extension implique une rehausse de 32 cm des deux murs mitoyens avec les biens sis au n° 56 et 60 ; que ces modifications sont minimales et indispensables pour la réalisation de l'acrotère du nouveau toit ;

Considérant que les dérogations à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU sont minimales et se justifient en ce que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel sans porter préjudice aux voisinages et aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de réaliser une finition soignée des murs mitoyens rehaussés ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse de 22,8 m² à l'arrière de la nouvelle annexe ; que le niveau de cette terrasse sera inférieur de 54 cm du niveau du jardin ;

Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'existence d'une citerne de 2 m de diamètre en dessous de la véranda existante de fait ; que celle-ci n'a pas été maintenue ou renouvelée ;

Considérant dès lors qu'en compensation de la citerne retirée, il y a lieu de prévoir sous la terrasse, l'aménagement d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité d'au moins de 10.000 l ;

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

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 moyennant certaines adaptations ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Réaliser une citerne d'eau de pluie et rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage ;**
- **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 ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens modifiés 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU (Titre I, art. 4 et art. 6) en ce qui concerne la hauteur et la profondeur du toit de l'annexe 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 de l'Hospice Communal, 160

Objet de la demande :

Régulariser le changement de l'aspect de la façade au niveau de la porte d'entrée et des châssis

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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 la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à versants construite entre 1919 et 1930 et inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le remplacement de la porte et des châssis de la façade avant ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/07/2019 par une agence immobilière chargée de vendre l'immeuble ;

Considérant que cette demande a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet en date du 23/08/2019 ;

Vu la mise en demeure de compléter la demande envoyée en date du 19/05/2023 ;

Considérant que cet immeuble a été entre temps acquis par Monsieur Servais ; que celui-ci a complété la demande en cours ;

Considérant cependant, que les documents administratifs n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour concernant les coordonnées du nouveau demandeur ;

Considérant que le dossier est 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 les châssis et la porte d'origine en bois ont été remplacés par des châssis et porte en PVC de ton blanc ;

Considérant cependant que le PVC ne répond pas 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 en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

Considérant de plus que ces nouvelles menuiseries en PVC ne respectent pas le cintrage des baies ;

Considérant que la demande prévoit de poser, lors du prochain remplacement, des menuiseries cintrées en bois de ton blanc ;

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 que les divisions des menuiseries projetées s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

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 moyennant certaines adaptations ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Choisir de préférence pour les futures menuiseries de la façade avant, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Fournir les documents administratifs relatifs à cette demande, portant le nom du nouveau demandeur ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), 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 documents modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.
