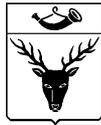


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE  
**COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT**

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:**

**10/09/2024**

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

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

BUP : Direction Urbanisme -  
AIAD

BUP : DPC. -  
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS – Oussama

DCE. : Anna NOEL  
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

# 1. Avenue Emile Van Becelaere, 11A

## **Objet de la demande :**

Exploitation d'un immeuble de logements

## **Motif de la CC :**

1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement  
Permis d'environnement : 1A ou 1B 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

## **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 de ZICHEE ainsi qu'en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/01) ;*

*Considérant que la demande porte sur l'exploitation d'un immeuble de logements sis avenue Van Becelaere 11A comprenant un parking couvert et ouvert de 59 emplacements ;*

*Considérant que l'attestation de dépôt porte la date du 04/01/2024 ;*

*Considérant que l'attestation de réception complet porte la date du 07/05/2024 ;*

*Considérant que l'enquête publique ayant eu cours du 10/06/2024 au 09/07/2024 n'a soulevé aucune réaction ;*

*Considérant que les installations sont existantes ;*

*Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques souligne que les installations ne sont pas conformes ;*

*Considérant que les infractions observées sont relativement minimales ;*

*Considérant que le rapport du SIAMU Cl.1987.2120/5 datant du 03/07/2024 émet un avis favorable sous réserve de respecter les motivations suivantes :*

- Les installations électriques du parking, y compris l'éclairage de sécurité, doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie.*
- Les sorties et les voies d'évacuation doivent être signalées par des pictogrammes réglementaires. Ces indications sont visibles de n'importe quel point du garage (sol ou ras du sol y compris) et illuminées par l'éclairage normal et par l'éclairage de sécurité.*
- Le garage doit être réservé à son usage propre ; tous les objets et matériaux combustibles qui s'y trouvent doivent être enlevés.*
- Les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment, ...) ne peuvent pas être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking. Un verrouillage est cependant autorisé lorsque l'escalier ou la porte mène à un couloir privatif, à condition que chaque utilisateur du parking dispose de la clé des issues de secours. Tout autre système présentant le même niveau de sécurité pour les utilisateurs du parking tel qu'un déverrouillage automatique des portes en cas d'incendie est également autorisé.*

*AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :*

- *Respecter les conditions émises dans l'avis SIAMU CI.1987.2120/5 ;*
- *Se mettre en conformité au regard du RGIE dans les 3 mois à dater de l'octroi du permis d'environnement ;*

---

## 2. Avenue de Visé, 43

**Objet de la demande :**

*rénover et isoler la façade côté rue*

**Motif de la CC :**

*application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)*

**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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et 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 l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier pour construction avant le 1<sup>er</sup> janvier 1932, conformément à l'article 333 du CoBAT ;*

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

*Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage, sous une toiture à versant simple à l'arrière et à comble brisé à l'avant ;*

*Considérant qu'il s'agit plus précisément d'isoler la façade à rue du bien ;*

*Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :*

- *Dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;*

*Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;*

*Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade à rue induit un dépassement de l'alignement à front de bâtisse avec les deux constructions voisines ;*

*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, et pour inscription d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier pour construction avant le 1er janvier 1932, art. 207§3 du CoBAT ;*

*Considérant que la demande principale porte sur l'isolation de la façade à rue par l'extérieur ;*

*Considérant cependant qu'il a été constaté que certains actes et travaux avaient été effectués sans autorisation ;*

*Considérant dès lors que la demande porte également sur la régularisation de ces travaux ;*

**MOTIVATIONS :**

**1 L'isolation de la façade à rue :**

*Considérant que la façade actuelle est réalisée en enduit de ton clair avec dessin en creux d'un parement de briques ; que le bow-window du rez-de-chaussée est traité en enduit ciment de ton clair également ;*

*Considérant que le couronnement, la base du bow-window et l'ensemble des appuis de fenêtres sont en pierre bleue ;*

*Considérant que la porte d'entrée, la porte de garage et l'ensemble des châssis sont en bois de teinte blanche avec encadrements en cimentage couleur sable ;*

*Considérant que la présente demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la façade à rue, avec finition en crépi ;*

*Considérant que cette façade est alignée avec les façades des deux biens mitoyens, aux numéros 41 et 45 de l'avenue de Visé ;*

*Considérant que l'isolation de la façade à rue se fait avec un isolant de type EPS de 14 cm d'épaisseur + crépi ;*

*Considérant que cette isolation induit un dépassement de plus de 14 cm de ces deux façades mitoyennes ; que ce dépassement constitue une dérogation à l'article 3 (implantation de la construction - façade avant) du titre I du RRU ;*

*Considérant cependant que ce dépassement est limité à 15/16 cm et donc minime ;*

*Considérant en outre que la parcelle est dotée d'une zone de recul de plus de 11 m de profondeur participant à l'atténuation visuelle dudit dépassement depuis l'espace public ;*

*Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique de l'habitation ;*

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

*Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;*

*Considérant que la finition de cette isolation se fait en crépi de ton gris clair (RAL Knauff C3443 H57) ;*

*Considérant que de nombreuses habitations dans le voisinage immédiat du bien présentent des finitions de façades de ce type ;*

*Considérant que le projet soumis correspond à une rénovation contemporaine de qualité tout en respectant les caractéristiques typologiques de l'immeuble, en ce compris sa valeur architecturale ;*

*Considérant cependant que les documents graphiques fournis par le demandeur ne permettent pas de juger pleinement de la mise en œuvre de l'isolation extérieure de la façade à rue, notamment concernant le relief des encadrements et appuis de baies, le couronnement et le soubassement du bow-window ; qu'une isolation extérieure peut tendre à amoindrir ou faire disparaître ces éléments participant pleinement à la qualité architecturale du bien ;*

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir des documents graphiques concernant la situation projetée permettant à l'autorité délivrante une lecture claire du projet proposé et de l'incidence de l'isolation extérieure sur la modénature de la façade ;

## **2 Actes et travaux réalisés sans autorisation :**

Considérant, d'après les différents permis délivrés, que la situation de droit concernant la façade à rue du bien est établie par l'autorisation de bâtir du 15 avril 1949 relative à la modification de la façade à rue par l'ajout d'un bow-window surmonté d'un balcon ;

Considérant cependant l'existence d'actes et travaux réalisés sans autorisation :

### **2.1 Les murets de la zone de recul :**

Considérant que l'autorisation de bâtir PU19.101 délivrée le 02/09/1966 fait état, à l'alignement de la zone de recul, de deux piliers et d'un bloc boîte aux lettres, tous trois d'une hauteur de 90 cm et réalisés en briques cimentées avec couronnement en pierre bleue ;

Considérant qu'à l'exception d'un pilier sur la limite mitoyenne gauche du bien, cet aménagement n'existe pas ;

Considérant que la présente demande sollicite la régularisation de cette situation existante de fait ;

Considérant que l'ajout de deux piliers de 90 cm de large de part et d'autre de l'accès au garage tel que prévu dans l'autorisation de bâtir PU19.101 laisserait un passage de 2,50 m de large ;

Considérant que cette largeur ne permettrait pas de manœuvrer de façon sécurisée pour un accès au garage de l'habitation ;

Considérant dès lors que la régularisation de cet état de fait est acceptable ;

### **2.2 La grille de la porte d'entrée :**

Considérant que la porte d'entrée, telle qu'elle apparaît dans l'autorisation de bâtir 11.005 du 13 mai 1941, était agrémentée d'une grille en fer forgé ; que sa présence est attestée par photographie jusqu'en 2013 ;

Considérant que cette grille a depuis disparu ;

Considérant que la présente demande sollicite la régularisation de cette situation de fait ;

Considérant que le demandeur a dû remplacer la porte d'entrée en urgence en raison de sa vétusté ; que cette porte a été réalisée à l'identique de la porte d'origine, en respectant le matériau et le vitrage de l'imposte et de la porte elle-même ;

Considérant que cette restauration a nécessité la dépose de ladite grille ; que celle-ci a été volée au cours du chantier ;

Considérant que l'absence de grille ne nuit pas à l'aspect architectural du bien ; que l'homogénéité de l'ensemble des baies en est renforcée ;

Considérant dès lors que la régularisation de cet état de fait est acceptable ;

### **2.3 Les lucarnes :**

Considérant que les deux lucarnes dans le brisis de la toiture à rue ont été modifiées en ce que leur alignement par rapport aux autres baies de la façade, leurs couronnements et joues, leurs divisions, ne correspondent pas à l'autorisation de bâtir 12.079 du 15 avril 1949 ;

Considérant qu'elles ont été remplacées sans autorisation par de simples châssis en aluminium de ton noir ;

Considérant cependant que cette modification date d'avant 1998, tel que l'atteste une ancienne photographie ;

Considérant par conséquent que ce remplacement a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ;

#### **2.4 La porte de garage :**

*Considérant que cette même situation de droit fait état d'une porte de garage à trois vantaux avec partie supérieure vitrée ;*

*Considérant que cette porte présente actuellement quatre vantaux ;*

*Considérant que les caractéristiques figurant en situation de droit -matériau, relief et parties vitrées- sont respectées ;*

*Considérant que cette modification est minime ; qu'elle date vraisemblablement de la construction du bien ;*

*Considérant par conséquent que cette modification du nombre de vantaux a eu lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ;*

*Considérant dès lors que les actes et travaux concernant les lucarnes et la porte de garage peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :*

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;*
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;*

*Considérant que le permis ne peut être refusé que :*

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;*
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est ;*

*Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;*

*Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;*

*Considérant que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;*

*Considérant dès lors que la régularisation simplifiée concernant la modification des lucarnes dans le comble brisé à l'avant du bien, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;*

#### **4 La couverture en tuiles :**

*Considérant que les différentes autorisations de bâtir concernant le bien ne mentionnent pas de teinte pour la couverture du bien ;*

*Considérant que l'orthophotoplan de 1996 du logiciel Brugis fait état d'une couverture du bien de teinte sombre ; que sur l'orthophotoplan de 2004, c'est une toiture en tuiles rouges qui apparaît ;*

*Considérant dès lors que cette modification a été réalisée sans autorisation, entre 1996 et 2004 ;*

*Considérant que la présente demande sollicite la régularisation de ce changement ;*

*Considérant que la date de cette modification est inconnue ;*

*Considérant cependant qu'elle est survenue avant l'achat du bien en 2008 par le demandeur ;*

Considérant que sur l'orthophotoplan de 1996 du logiciel Brugis seule la toiture du n°43 de l'avenue de Visé est de ton sombre ; que les autres toitures sont en tuile de ton rouge ;

Considérant que ce changement de couverture est de qualité et correspond aux caractéristiques architecturales du voisinage immédiat du bien ;

Considérant dès lors que sa régularisation est acceptable ;

#### **5 Le garde-corps du bow-window :**

Considérant que la réfection de cette façade s'accompagne de la restauration à l'identique du garde-corps en fer forgé surplombant le bow-window ;

Considérant que cette réfection contribue à respecter les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant cependant que ce garde-corps était prévu en maçonnerie, comme indiqué en situation de droit, et non en fer forgé ;

Considérant que cette modification date vraisemblablement de 1949, lors de la modification de la façade à rue, et correspond à son expression architecturale ; que ce type de garde-corps est présent dans le voisinage immédiat ;

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

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 DE :**

- Produire une coupe de détail de principe de l'isolation au niveau des baies de fenêtre (bow-window, ...).

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 du RRU en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 (implantation de la construction - façade avant) du titre I est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant à la condition susmentionnée doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme. »

---

### 3. Avenue Coloniale, 72

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

isoler la façade avant de la maison et poser un revêtement crépi sur le mur d'allée du garage

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

**Sans avis**

---

## 4. Rue des Trois Tilleuls, 51

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

Régulariser la reconstruction d'une annexe en façade arrière et remplacer les châssis PVC par des châssis bois

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

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

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))

### **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 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 la situation du bien dans la zone légale de protection et à moins de 20 m du bien classé : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" (AG du 15/02/2001) ;*

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

*Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite en 1949, de gabarit rez+1+toiture à versants ;*

*Considérant qu'il s'agit de régulariser la reconstruction d'une annexe en façade arrière et de remplacer la porte d'entrée et les châssis PVC par une porte d'entrée et des châssis bois ;*

*Considérant que les modifications apportées à la façade visible depuis la rue ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur ce bien classé (les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal") ou à partir de celui-ci ;*

*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 ;*

*Vu le signalement introduit en date du 23/02/2024 concernant les travaux de démolition de l'annexe existante à l'arrière de l'immeuble ;*

*Considérant que l'annexe existante de droit a été démolie en vue de construire une nouvelle extension ;*

*Considérant que les travaux de reconstruction de cette annexe ont été entamés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;*

*Considérant que les travaux sont actuellement à l'arrêt en attendant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;*

*Considérant que l'annexe démolie atteignait une profondeur de 2,80 m et disposait d'une toiture à versant de 3,08 m de hauteur maximal et de 2,25 m minimale ;*

*Considérant que la nouvelle annexe de 2,95 m de profondeur, disposera également d'un toit à versant atteignant une hauteur maximale de 3,75 m et minimale de 2,80 m ;*

*Considérant que cette nouvelle annexe répond aux dispositions du Titre I du RRU en matière de hauteur et de profondeur ;*

*Considérant que cette extension sera dotée d'une isolation par l'extérieur et disposera d'une grande baie vitrée de 3,43 m de largeur sur 2,20 m de hauteur ;*

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

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

*Considérant que le projet s'intègre discrètement en intérieur d'ilot et sans porter préjudice au voisinage ;*

*Considérant que la grille latérale de ton vert sera repeinte en noir ; que cette remise en peinture s'intègre discrètement dans les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;*

*Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la porte d'entrée et des châssis existants en PVC blanc par des châssis en bois de ton blanc ;*

*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 de plus que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction*

*Considérant que les plans de la situation de droit ne représentent ni les divisions ni la teinte de ces châssis ;*

*Considérant que les nouveaux châssis auront les mêmes divisions que les châssis existants ; qu'ils seront dotés d'un cintrage adapté aux ouvertures de baies existantes ;*

*Considérant que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;*

*Considérant que les nouveaux châssis permettent d'améliorer l'habitabilité et la performance énergétique du bâtiment par une meilleure isolation ;*

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

*Vu la discordance relevée concernant l'intitulé de la façade latérale en situation projetée ; qu'il y a lieu de la lever ;*

*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 :**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Lever la discordance concernant le titre de la façade latérale en situation projetée ;

*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. »*

---

## 5. Krekelenberg, 13

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

mettre en conformité l'agrandissement d'une maison de commerce et la transformation d'un ancien atelier en maison

### **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-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

*Vu la situation de la demande en zone d'habitation et en zone 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 porte sur une parcelle traversante occupée par une maison de commerce (rue de la Vénerie 14) et un ancien atelier transformé en maison (Krekelenberg 13) ; Considérant que la construction de cet ensemble remonte à 1909 ;*

*Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'agrandissement de la maison de commerce et la transformation de l'ancien atelier en maison unifamiliale ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur :*

*La construction d'un volume complémentaire au 1er étage de la maison de commerce*

*La modification des baies de la façade (Krekelenberg) de l'atelier et de sa clôture à rue*

*La suppression d'une remise située dans la zone de recul (depuis Krekelenberg)*

*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 ;*

### **Rue de la Vénerie 14**

#### **Concernant l'extension du premier étage**

*Considérant que l'extension à régulariser est confinée entre les deux maisons de la parcelle ; qu'elle est donc peu perceptible depuis l'espace public ;*

*Considérant que sa construction n'a pas impacté l'imperméabilisation de la parcelle ;*

*Considérant que ses dimensions sont conformes au titre 1 règlement régional d'urbanisme ;*

Considérant toutefois que sa construction a considérablement réduit l'éclairage naturel dont bénéficient les pièces de vie du premier étage (notamment au niveau de la pièce centrale - salle à manger) ; qu'elle a par ailleurs privé la pièce arrière d'une vue directe sur l'extérieur ;

Considérant que cette extension a ainsi dégradé la conformité du bien aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel (RRU, titre 2, article 10) ;

Considérant que le lanterneau éclairant actuellement la cuisine est de dimensions réduites (SNE de 0,4m<sup>2</sup>) ; qu'il est entouré de façades ce qui limite d'autant plus l'apport de lumière ;

Considérant qu'il convient donc d'agrandir significativement ce lanterneau de façon à améliorer l'éclairage naturel du premier étage ;

Considérant, au vu de la disposition du bien, qu'une superficie nette éclairante égale à 1/5ème de la superficie plancher de la cuisine et de la salle à manger est à rechercher (soit  $21,7\text{m}^2 / 5 = 4,34\text{m}^2$  de SNE) ;

Considérant par ailleurs que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et qu'elles sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; qu'il y a donc lieu de prévoir un revêtement de toiture de teinte claire au niveau de la toiture de l'extension ;

### **Concernant le remplacement des châssis**

Considérant que les châssis de la façade avant (rez +1/+2) ont été remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant que la teinte, la forme et la division des châssis actuels respectent le style des châssis d'origine ;

Considérant toutefois 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 PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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 ;

### **Concernant l'aménagement d'une chambre au niveau des combles**

Considérant que les combles présentent une hauteur sous plafond maximale de 2,11 m ; que la chambre qui y est prévue s'écarte significativement des normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond (RRU, titre 2, article 4, § 2) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de considérer cet espace comme non-habitable ;

### **Autres observations**

#### Enseigne lumineuse

Considérant que l'enseigne lumineuse de la façade avant n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette enseigne n'est pas en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elle est apposée (article 33 du titre 6 du RRU) ;

Considérant que sa régularisation n'est pas souhaitable et qu'il convient de la démonter ;  
Considérant qu'il conviendra de soigneusement réparer la façade au niveau des points d'ancrage ;

#### Mise en peinture de la façade avant

Considérant que la façade à rue a été mise en peinture au niveau de l'auvent, du seuil et du soubassement, et ce, sans permis d'urbanisme ;

Considérant que cette mise en peinture gomme la matérialité des éléments architecturaux composant la façade et contribue à la banalisation de son expression architecturale ;

Considérant qu'il est souhaitable de décaper les éléments peints afin de leur rendre leur aspect d'origine ;

#### Discordance plans

Considérant que certaines baies visibles sur les photos aériennes n'apparaissent pas sur les plans de la demande (plan du rez + 2, au niveau de la salle de bain et de la cage d'escalier) ; qu'il y a lieu de lever toute discordance entre la réalité et les plans de la demande ;

#### Revêtement en façade arrière

Considérant que la façade arrière a fait l'objet de transformation sans permis ; qu'elle ne dispose pas d'un revêtement de finition au niveau du passage latéral (blocs apparents) ;

Considérant que cette façade est visible depuis l'espace public ; qu'il convient de prévoir un revêtement esthétique s'intégrant au cadre bâti (crépi/enduit de teinte claire)

### **Krekelenberg 13**

#### **Concernant la transformation de l'atelier en habitation**

##### Application de l'article 330, § 3 du CoBAT (régularisation simplifiée)

Considérant que les plans de la demande de permis d'urbanisme de 1956 (construction d'une clôture) démontrent que l'atelier avait déjà été transformé en habitation à cette époque ;

Considérant que ce changement de destination était conforme à la réglementation en vigueur lors de sa réalisation ;

Considérant que ce changement de destination n'a pas dû à l'époque et ne doit pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant par conséquent que sa régularisation ne peut être refusée, en application de l'article 330, § 3 du CoBAT ;

#### **Concernant la suppression de la remise et la modification de la clôture d'alignement**

##### Démolition de la remise

Considérant que la remise démolie (débarra et wc) ne semblait présenter aucun intérêt architectural ou patrimonial ; que sa démolition a permis la libération d'espace aménagé en cour et jardinet ;

### Modification de la clôture d'alignement

Considérant que l'ancienne clôture d'alignement était composée de deux piliers en maçonnerie et de ferronneries horizontales ;

Considérant que son remplacement par un treillis en acier enduit dévalorise l'aspect esthétique du bien et contribue à une banalisation de l'aménagement des zones de recul ;

Considérant que la régularisation de ce treillis n'est donc pas souhaitable ; qu'il convient de prévoir un aménagement participant davantage à la qualité esthétique de l'espace public ;

### **Concernant le remplacement des châssis et la modification des baies**

#### Modification des baies

Considérant que la baie du rez-de-chaussée (façade avant) a été divisée et partiellement comblée ;

Considérant que le rez-de-chaussée bénéficie d'un éclairage naturel satisfaisant via des baies latérales ;

Considérant que le bien dispose de plusieurs baies latérales situées à moins d'1,90 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande ne comporte pas l'élévation de la façade latérale ; qu'il convient de fournir une situation projetée complète ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ; qu'il convient toutefois de rappeler que le propriétaire devra s'assurer du respect du droit des tiers, notamment en matière de vues droites ;

#### Remplacement des menuiseries

Considérant que les châssis et la porte d'entrée de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC ;

Considérant que les châssis actuels ne respectent pas la typologie du bien ;

Considérant notamment que l'absence de cintrage au 1<sup>er</sup> étage, la division et la proportion de plein/vide au deuxième étage, et l'utilisation de PVC dévalorisent l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble situé en ZICHEE ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis répondants aux objectifs repris ci-dessus ;

### **Concernant la gestion des eaux pluviales**

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

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 :**

**Rue de la Vénerie 14**

- *Agrandir le lanternau de la cuisine afin de s'approcher autant que possible d'une superficie nette éclairante de 4,34 m<sup>2</sup> ;*
- *Prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de l'extension du premier étage ;*
- *Prévoir des châssis en bois ;*
- *Choisir, de préférence, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Supprimer la chambre située au niveau des combles et qualifier cet espace de "non-habitable" (stockage, rangement, combles perdus, ...) dans les plans de la demande ;*
- *Démonter l'enseigne lumineuse de la façade avant et réparer soigneusement la façade au niveau des points d'ancrage ;*
- *Décaper les éléments peints de la façade avant afin de leur rendre leur aspect d'origine ;*
- *Lever toute discordance entre la réalité et les plans de la demande, notamment en ce qui concerne les baies du deuxième étage ;*
- *Prévoir, au niveau des blocs apparents de la façade arrière, un revêtement esthétique s'intégrant au cadre bâti (crépi/enduit de teinte claire) ;*

**Krekelenberg 13**

- *Prévoir un aménagement d'alignement participant davantage à la qualité esthétique de l'espace public (muret, clôture, ganivelle, haie ...) ;*
- *S'assurer du respect du droit des tiers, notamment en matière de vues droites ;*
- *Fournir une élévation de la façade latérale ;*
- *Prévoir des menuiseries en bois respectant la typologie des menuiserie d'origine (cintrage, division, proportion) ;*
- *Choisir, de préférence, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en prévoyant le placement d'une citerne pour la récupération des eaux pluviales ;*

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel et la hauteur sous plafond sont refusées pour les motifs 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. »*

---