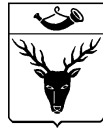


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

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:**

10/03/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Charlotte COLLET – Echevine en charge de l'Urbanisme/Aménagement du territoire et des
Espaces verts

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

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

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

1. Krekelenberg, 20

Objet de la demande :

régulariser la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 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 maison mitoyenne unifamiliale construite dans les années 1920, de gabarit « rez+1+toiture mansardée » ;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation et l'agrandissement de la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la transformation de la cour arrière en extension habitable ;
- La régularisation de l'aménagement d'une terrasse dans la zone de recul ;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/02/2026 au 23/02/2026 ;

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

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

Transformation de la cour en extension habitable

Considérant que la cour arrière du bien a été entièrement couverte afin d'y aménager une extension habitable ;

Considérant que cet aménagement déroge aux articles 12 et 13 du titre 1 du RRU qui prévoient respectivement que :

- La zone de cours et jardin vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que la rue Krekelenberg, plus précisément la section comprise entre les numéros 12 à 28, est caractérisée par la présence d'habitations ne disposant que de petites cours peu ensoleillées et difficilement aménageables ;

Considérant que la plupart de ces cours ont par conséquent été couvertes afin d'agrandir les habitations ;

Considérant que ces cours ne présentent pas les qualités nécessaires pour l'aménagement d'un espace extérieur qualitatif, en termes de confort ou d'intérêt écologique (forte humidité, faible ensoleillement, faible superficie) ;

Considérant que la toiture couvrant la cour est entièrement vitrée ; qu'elle ne compromet pas l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que les dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre 1 du RRU sont donc acceptables ;

Construction d'une terrasse dans la zone de recul

Considérant que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée afin d'y aménager une terrasse ;

Considérant que la terrasse est délimitée par un garde-corps couvert par des canisses ;

Considérant que cet aménagement déroge à l'article 11 du titre 1 du RRU qui prévoit que les zones de recul soient aménagées en jardinet et plantée en pleine terre à l'exception des chemins accès,

Considérant que la rue Krekelenberg, plus particulièrement la section comprise entre les numéros 12 à 28, est caractérisée par la présence d'habitations ne disposant pas de véritables jardins ; que des petites terrasses ont donc été aménagées à l'avant des habitations ;

Considérant que ces terrasses permettent aux habitants de bénéficier d'un espace extérieur lumineux et aéré ; qu'elles sont génératrices de lien social dans la rue ;

Considérant toutefois que la plupart de ces terrasses ont conservé un espace de plantation (N°12, 14, 16, 18, 22, 28) ;

Considérant que ces petites zones plantées participent au maillage écologique, à l'infiltration des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à l'embellissement de l'espace public, ... ;

Considérant que la suppression de ces zones de plantation conduit à une banalisation urbanistique des biens et de la rue ;

Considérant que la régularisation de l'imperméabilisation totale de la zone de recul constituerait un précédent non-souhaitable ;

Considérant qu'il convient de refuser la régularisation de cet aménagement, et donc, la dérogation à l'article 12 du titre 1 du RRU ;

Considérant qu'il convient de prévoir l'aménagement d'une zone de plantation similaire à celles des biens susmentionnés (bande de pleine terre d'environ 0,5 m sur 2,5 m au niveau de l'alignement) ;

Considérant que l'installation de bac plantés n'est pas une solution pérenne et n'est pas acceptable ;

Autres infractions constatées

Considérant que les corniches de la façade avant ont été recouvertes de bacs en PVC blanc ;

Considérant que ces bacs portent atteinte à la qualité architecturale du bien ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'il fait par ailleurs partie d'un ensemble de maisons, construites dans les années 1920 et présentant des caractéristiques architecturales similaires (numéros 12 à 28) ;

Considérant que la régularisation de cette infraction constituerait un précédent non souhaitable ;

Considérant qu'il convient de respecter le matériau d'origine des corniches (bois) afin de respecter le langage architectural de l'époque de construction,

Considérant qu'il convient donc de prévoir une restauration des corniches d'origine ou l'installation de nouvelles corniches respectant le style architectural du bien ;

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 ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et 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 CONDITIONS DE :

- Prévoir, au niveau de l'alignement, l'aménagement d'une zone de plantation d'environ 1,5 m² (plantation en pleine terre - pas de bacs à plantes) ;
- Supprimer les canisses fixées sur les garde-corps ;
- Prévoir une restauration des corniches d'origine ou l'installation de nouvelles corniches (bois) respectant le style architectural du bien ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de mise en conformité (aménagement de la zone plantée et modification des corniches) dans l'année suivant la délivrance du permis ;

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 l'aménagement des zones de cours et jardins (titre 1, article 12) et le maintien d'une surface perméable (titre 1, article 13) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (article 11 du titre 1) est refusée 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.

2. Rue de la Herse, 1

Objet de la demande :

rénover une annexe contigüe à l'habitation

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 à prédominance résidentielle 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 concerne une maison unifamiliale 3 façades construite dans les années 1910 ;

Considérant que la demande vise à modifier le revêtement de la toiture d'une petite annexe (ancienne serre) contigüe à l'habitation dûment autorisée en 1925 ;

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 l'annexe concernée par la demande a été construite en 1925 (permis d'urbanisme référencé *PU 4.851*) ;

Considérant que cette annexe disposait à l'origine, selon les plans du permis, d'une toiture vitrée, afin de servir de serre ;

Considérant que l'annexe n'a pas été entretenue depuis de nombreuses années et est aujourd'hui vétuste ;

Considérant que sa toiture vitrée a été remplacée par des plaques ondulées en plastique ;

Considérant que la demande prévoit de rénover cette annexe et de la couvrir de tuiles de teinte naturelle ;

Considérant qu'il s'agit d'un matériau pérenne et de qualité ;

Considérant que l'ensemble des toitures de l'alignement sont en tuiles de teinte naturelle ;

Considérant que l'annexe servira de remise pour les outils de bricolage et de jardin ;

Considérant que la modification du revêtement de toiture n'impacte pas l'habitabilité du bien ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus 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 ;

3. Rue Middelbourg, 29

Objet de la demande :

régulariser la modification de la couverture de toiture de la remise attenante au box n°10, du nombre et de la répartition des box de garages dans un ensemble de garage existant

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 :

RETIRÉ DE L'ORDRE DU JOUR

4. Rue des Lauriers, 7

Objet de la demande :

construire deux lucarnes pour aménager les combles de l'habitation

Motif de la CC :

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

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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 qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1956, de gabarit rez-de-chaussée semi-enterré + deux niveaux + combles sous toiture à deux versants ;

Considérant que cette habitation fait partie d'un ensemble d'une trentaine de logements bâtis sur le même modèle et regroupés par 2, 3 ou 4 unités pour le lotissement dit « Dries Volubilis » conçu par les architectes Jean et Léon Guiannotte ;

Considérant qu'il s'agit de construire deux lucarnes pour aménager les combles de l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'une suite parentale dans les combles, avec isolation intérieure et création de deux lucarnes,
- La création d'une terrasse à l'arrière de l'habitation,
- Le remplacement de la porte d'entrée ;

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

- Dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes),
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/02/2026 au 23/02/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne créée dans le versant avant de la toiture dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée ;

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au rez-de-chaussée, d'un garage, d'un hall d'entrée avec vestiaire, d'une cave et d'une buanderie,
- Au premier étage, du séjour – salle à manger avec cuisine ouverte, d'une toilette,
- Au deuxième étage, d'un bureau, de deux chambres et d'une salle de douche,
- Sous les combles, d'un grenier ;

Considérant que la toiture actuelle est en tuile de ton orange brun, les trois façades en brique de ton rouge, l'ensemble des menuiseries en PVC de ton blanc ;

1. L'aménagement d'une suite parentale dans les combles, avec isolation intérieure et création de deux lucarnes :

Considérant que la charpente est rénovée et restructurée pour la création de deux lucarnes ; que l'isolation des combles se fera par l'intérieur ;

Considérant que la couverture est composée de tuiles de terre cuite orangée, à l'identique de l'existant ;

Considérant la création d'une lucarne d'une largeur de 4,90 m dans le versant avant de la toiture, largeur dépassant les 2/3 de la largeur de la façade ; qu'elle déroge ainsi au titre I du RRU ;

Considérant cependant que cette largeur permet à la fois d'aménager une chambre parentale de 11 m² et un bureau/dressing attenant de 5 m² et de conserver la composition symétrique de la façade à rue par un alignement sur les baies du deuxième niveau ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre I, article 6 (toiture – lucarnes) du RRU est minime et acceptable ;

Considérant la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, axée sur les baies des niveaux inférieurs ; qu'elle s'intègre ainsi discrètement à la façade arrière du bien ;

Considérant que cette lucarne est conforme au titre I du RRU ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une salle de bain avec toilette, en complément de la suite parentale ;

Considérant que l'aménagement des combles est conforme aux prescriptions du titre II du RRU en termes de superficie des locaux habitables, de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que ces deux lucarnes se positionnent en retrait d'environ 0,80 m par rapport au plan de la façade, s'intégrant ainsi comme éléments secondaires de la toiture ;

Considérant que la face avant et les joues de ces lucarnes sont prévues en bardage bois de ton blanc et les châssis en bois également, et du même ton ; que l'architecte a précisé par email que leurs toitures seront recouvertes d'un EPDM de teinte claire ;

Considérant que les revêtements de teinte claire permettent, avec un albédo élevé, de réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

2. La création d'une terrasse à l'arrière de l'habitation :

Considérant qu'une terrasse en dalles de pierre bleue est aménagée en rez-de-jardin ;

qu'elle s'aligne en profondeur (2,40 m) sur le mur mitoyen avec le n°8 de la rue des Lauriers et se développe sur toute la largeur de la façade arrière, pour une superficie de 15,60 m² ;

Considérant que son aménagement n'est pas soumis à l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme selon l'article 21.1° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 dit de minime importance ;

Considérant qu'elle est accessible depuis le sous-sol, et par le hall de la circulation verticale depuis le rez-de-chaussée, permettant ainsi la création d'un espace extérieur en liaison avec le séjour de l'habitation ;

Considérant que la zone de cours et jardins conserve une surface perméable et plantée de plus des 2/3 de sa superficie ;

3. Le remplacement de la porte d'entrée :

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade à rue a été remplacé sans autorisation par des châssis en PVC de ton blanc ; que l'autorisation de bâtir 15.674 visant à construire l'habitation, délivrée le 29.06.1956, ne précise pas le matériau des dites menuiseries ; qu'elles étaient, vu l'année de construction du bien, très certainement en bois ; Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de constructions à l'esthétique architecturale identique, présentant des menuiseries avec une variété de matériaux (bois et PVC de ton blanc) ;

Considérant que le matériau et la texture des menuiseries participent à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ; qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que le PVC lisse ne répond pas à ces critères d'esthétique architecturale ;

Considérant que seule la porte d'entrée est remplacée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant qu'elle est prévue en bois de ton blanc, avec une imposte vitrée en partie haute ; qu'elle s'intègre ainsi parfaitement à l'esthétique architecturale de la façade à rue ;

Considérant cependant qu'il conviendra, lors du prochain remplacement des châssis et de la porte de garage en façade à rue, de choisir des menuiseries en bois ou, à défaut, des menuiseries en PVC structuré bois ;

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

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

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir, pour les futures menuiseries de la façade à rue, un bois ou, à défaut un PVC structuré bois ;

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'article 6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes) en ce qui concerne la lucarne créée dans le versant avant de la toiture est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

5. Rue de l'Eider, 2

Objet de la demande :

rénover énergétiquement une habitation unifamiliale : isoler la toiture et les façades par l'extérieur, remplacer des châssis, supprimer des lucarnes et poser de nouvelles fenêtres de toiture

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 - 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 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) ;

Vu la situation du bien dans la zone d'incidence (60 m) du site Natura 2000 de "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe", et plus particulièrement la station IA11, le « Talus des trois Tilleuls » ;

Considérant que la demande concerne une habitation de type bungalow construite en 1950, dans le cadre du projet des 51 habitations du Clos du Pinson réalisé par la Société coopérative Etrimo Social ;

Considérant que cet ensemble présente 5 typologies différentes ; que cette habitation est la seule représentante de la typologie B, avec la juxtaposition de deux habitations unifamiliales symétriques, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + combles sous toiture à versants ; que cette typologie se démarque grandement des autres habitations du Clos par sa volumétrie, le nombre de niveaux et les matériaux de façades mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande concerne l'habitation du côté gauche de cette construction se situant à l'angle des rues du Busard et de l'Eider ;

Considérant qu'il s'agit de rénover énergétiquement la maison ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation extérieure de la toiture avec remplacement des lucarnes existantes par des fenêtres de toit et dépose de la cheminée ;
- L'isolation extérieure des trois façades avec remplacement des châssis,
- Le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée avec réouverture d'une baie condamnée ;

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

- 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),

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/02/2026 au 16/02/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière :

- De profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation extérieure des façades dépasse l'alignement par rapport à deux façades du bien voisin (+ 20 cm) ;
- Et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation extérieure de la toiture dépasse la hauteur de la toiture voisine (+ 36 cm) ;

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

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'un garage, de deux caves, d'un local chaufferie et de la circulation verticale,
- Au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée avec toilette, du séjour - salle à manger, de la cuisine, de deux chambres et d'une salle de bain,
- Sous les combles, d'un bureau, de deux chambres et d'une salle de douche ;

Considérant que la toiture actuelle est en tuiles de ton rouge avec bandes de rive en PVC de ton blanc, les trois façades en enduit de ton clair, leur soubassement en plaques de béton de ton clair également, les châssis, volets et portes en PVC de ton blanc ;

Considérant que cette situation existante diffère de la situation de droit du bien établie par le permis PU 12.353 octroyé le 30/12/1949 pour la construction 51 maisons, dont le type BIII concernant le bungalow faisant l'objet de la présente demande, en ce que :

- Trois lucarnes ont été créées, une dans chaque pan de la toiture,
- Les menuiseries d'origine ont été remplacées en PVC de ton blanc en 2006,
- Les volets supprimés, la grille de la porte d'entrée déposée,
- En façade Nord – Est, la largeur de la baie donnant accès au jardin a été diminuée, le nombre de châssis la composant passant de quatre à trois,
- Les combles n'étaient pas habités ;

Considérant que ces modifications ont été réalisées sans autorisation ;

Considérant cependant qu'elles correspondent à une rénovation normale du bien et ne porte pas atteinte au voisinage immédiat ;

1. L'isolation extérieure de la toiture :

Considérant que les trois lucarnes existantes, une sur chacun des trois versant de la toiture du bien, sont de faibles dimensions, avec une hauteur sous plafond d'1,70 m ; que leur isolation est rendue difficile par leur structure et réduirait fortement l'apport d'éclairément naturel pour les deux chambres existantes ;

Considérant qu'elles sont remplacées par trois fenêtres de toit permettant un apport d'éclairément naturel abondant et conservant une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Considérant que les fenêtres de toit existantes sont remplacées par le même type de fenêtres, à triple vitrage ;

Considérant que la cheminée est également déposée car n'étant plus utilisée ;

Considérant que la toiture est isolée par la méthode Sarking et que la couverture est en tuiles de ton rouge, à l'identique de l'existant ;

2. L'isolation par l'extérieur des trois façades avec remplacement des châssis :

Considérant cependant que les trois façades de l'habitation sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'elles seront isolées avec un complexe isolant + enduit d'une épaisseur de 20 cm ;

Enduit :

Considérant que l'architecte a précisé par email que cet enduit sera d'un ton clair légèrement orangé ;

Considérant que les façades existantes présentent un enduit de ton beige clair ; que cette teinte est également celle des façades de l'habitation jumelle ;

Considérant dès lorsqu'il y a lieu de prévoir une teinte identique à la teinte existante beige clair ;

Considérant cependant que les revêtements de type enduit vieillissent généralement mal dans le temps car sujets aux salissures ;

Considérant que l'architecte propose un crépi classique avec une granulométrie fine d'environ 1.5 mm et un effet perlant permettant d'augmenter sa capacité d'autonettoyage et de limiter ainsi toute salissure ;

Considérant que cette solution est adéquate et correspond à l'esthétique architecturale de la situation de droit du bien et à sa situation existante ; qu'elle permettra également une éventuelle rénovation à l'identique de la maison jumelle ;

Châssis :

Considérant que l'ensemble des menuiseries est remplacé par des portes et des châssis en PVC de ton blanc et triple vitrage ; que les châssis des façades Sud-Est et Sud-Ouest sont équipés de screens ;

Considérant que cette teinte blanche est identique à la situation existante du bien et largement présente dans son voisinage immédiat ;

Considérant que les documents graphiques de la situation de droit du bien ne précisent pas le matériau des menuiseries prévues lors de la construction en 1950 ; que leur dessin s'apparente à des châssis métalliques, dont l'emploi était très répandu dans les années 50 ;

Considérant que le type de châssis prévu par l'architecte est un PVC au design se rapprochant de menuiseries métalliques par la finesse des profilés ; que ce choix correspond parfaitement à l'esthétique architecturale du bien ;

Considérant de plus que ces châssis seront équipés de triple vitrage améliorant considérablement l'isolation phonique et thermique de l'habitation ; qu'ils sont élaborés à partir de PVC recyclé et recyclable ;

3. Le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée avec réouverture d'une baie condamnée :

Considérant que les pièces de séjour sont redistribuées et ouvertes en supprimant la cloison entre l'ancienne cuisine et le salon ; que ces deux espaces sont intervertis ;

Considérant qu'en façade Nord-Ouest, une baie condamnée est réouverte permettant un apport supplémentaire d'éclairage naturel au salon ; que cette baie reprend les caractéristiques (dimensions, divisions, types d'ouvrants) des baies existant en façades Sud-Ouest et Sud-Est ;

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

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux – isolation extérieure de la toiture et des trois façades, remplacement des portes et châssis - améliore efficacement le confort thermique de l'habitation ;

Considérant que la demande répond ainsi amplement 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 ; que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

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

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

Considérant que ces actes et travaux ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'ils ne sont pas susceptibles d'affecter significativement la zone Natura 2000 du site Natura 2000 de "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe" ;

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 ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Prévoir une teinte beige clair identique à la teinte existante pour les trois façades du bien et préciser cette teinte sur les documents graphiques accompagnant la présente demande ;

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 l'isolation extérieure des façades dépassant l'alignement par rapport au bien voisin (titre I, art. 4) et le dépassement de la hauteur de la toiture voisine par l'isolation extérieure de la toiture (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

6. Rue Middelbourg, 126

Objet de la demande :

Changer l'affectation d'un logement sis rue Middelbourg 126/2^e étage en atelier d'artiste.

Motif de la CC :

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

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

Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Avis de la Commission :

Abstention de la Commune car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation, en liserés de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire légal des monuments et sites depuis le 19/08/2024 ;

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la situation partielle (l'entrée de la parcelle) de la demande dans la zone tampon de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSC1 « Forêt de Soignes avec lisières et domaines avoisinants et la Vallée de la Woluwe » et plus précisément de la station IA4 « Etang de Boitsfort (Etang du Moulin), Berge Ecole Internationale, Domaine Silex » ; que l'objet de la demande est situé en dehors de cette zone ;

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un logement sis rue Middelbourg 126/2^e étage en atelier d'artiste ;

Procédure :

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/01/2026 au 26/01/2026 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU ;
- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant qu'en séance du 10/02/2026, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de précisions concernant la présence d'atelier sur le site et sur la création de deux logements dans la zone telle que déclarée en séance ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore émis avis ;

Projet :

Considérant que la demande vise la reconversion d'un logement une chambre en atelier d'artiste ;

Considérant que ce logement est intégré à l'ensemble immobilier situé rue Middelbourg 118 à 132 ; que cet ensemble comprend actuellement treize logements, un logement d'urgence, quatre ateliers d'artistes et deux commerces ;

Considérant que le logement concerné est situé en fond de parcelle (n° 126), au deuxième étage, et est actuellement vacant ; que le logement présente une superficie de 71 m² ; que, en raison de son état de vétusté, il ne répond plus aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que le bien présente de nombreuses pathologies liées à l'architecture complexe et à l'ancienneté de l'immeuble, notamment des ponts thermiques, des murs contre terre, une isolation acoustique déficiente et d'importantes nuisances sonores ; que la note explicative indique que la remise en conformité du logement s'avère particulièrement difficile au regard de ces contraintes techniques ;

Considérant que le site Middelbourg bénéficie déjà d'un ancrage culturel et artistique marqué, notamment par la présence de plusieurs ateliers d'artistes ; que le quartier du Balai se caractérise par une demande croissante en espaces de création artistique ; que cette demande confirme la pertinence d'augmenter l'offre d'ateliers d'artistes au sein du site ;

Considérant que le projet implique la suppression d'un logement en zone d'habitation ; que, par conséquent, la prescription générale 0.12 du PRAS est d'application ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 30/11/1994 par le Collège des Bourgmestres et Échevins de Watermael-Boitsfort pour l'aménagement de deux plateaux de bureaux-ateliers sur le même site ; que la suppression du logement permet l'extension d'une activité productive existante, à savoir un atelier d'artiste ; que, dès lors, le changement d'affectation est conforme aux dispositions du PRAS ;

Considérant que les ateliers d'artistes ne sont pas soumis aux normes strictes d'habitabilité applicables aux logements ; que la demande porte uniquement sur un changement d'affectation, sans modification structurelle, sans modification de volume et sans modification de l'aspect du bien ; que cette différence de régime permet une réaffectation mieux adaptée aux contraintes techniques existantes, sans porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble ;

Considérant que le projet contribue au renforcement de l'offre artistique locale et au dynamisme culturel du quartier ;

Considérant, de ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE
