



9^{ème} OBJET

Dossier 19310 – Demande de Monsieur et Madame Bogdanski pour construire une maison unifamiliale et abattre trois arbres sis Allée des Colzas 63

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale et abattre trois arbres

MOTIFS :

- 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)
- Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- Dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

ENQUETE : Du **26/03/2026** au **09/04/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur et Madame Bogdanski, les demandeurs, Monsieur Perez Perez, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC : EXCUSE

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale et abattre trois arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/03/2026 au 09/04/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une maison unifamiliale ;
- L'abattage de trois arbres ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme a été octroyée en 2024 pour construire une maison unifamiliale ; que ce permis ne sera pas mis en œuvre ;

Considérant que la maison unifamiliale est implantée en limite mitoyenne ;
Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche (n° 65) est occupée par une maison unifamiliale de type R+1 avec toiture à versants, et que la parcelle mitoyenne de droite (n° 59) est occupée par une allée carrossable vers le bâtiment arrière implanté en fond de parcelle, à plus de 35 m de la voie publique ; que cette configuration confère au bâtiment projeté un caractère mitoyen ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale 5 chambres de 176 m², de gabarit R+1 + toiture à versant sur une parcelle récemment divisée en deux ;

Considérant que le lot A est constitué d'un terrain d'1,37 ares avec une maison à front de rue ; que le lot B est le terrain faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette division a fait l'objet d'un avis du collège sur base de l'art.104 du CoBAT en date du 31 janvier 2024 ; que cet avis n'a pas engendré de remarques ;

Considérant que la parcelle nouvellement créée (lot B) présente une superficie d'1,80 ares et qu'un cabanon de jardin en bois est présent en milieu de parcelle ; que celui-ci sera démoli afin de permettre le développement de la construction ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 33 m environ ; que le projet maintient une zone de cours et jardins d'un peu plus de 18 m de profondeur ;

Considérant que la nouvelle construction viendra s'adosser à la maison du n°65 ;

Considérant que des ouvertures (une porte et deux petites baies au rez latéral) et une descente des eaux pluviales sont présentes dans le pignon actuel du n°65 ; qu'il s'agit de la porte d'accès latérale de la maison ainsi que d'une toute petite fenêtre donnant dans la cage d'escalier et une autre fenêtre donnant dans la salle à manger ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la maison est aménagée comme suit :

- Sous-sol : caves,
- Rez-de-chaussée : les pièces de vie, une chambre avec sa salle de douche et un espace de stockage,
- 1^{er} étage : deux chambres et une salle-de-douche avec terrasse extérieure,
- Sous toiture - 2^{ème} étage : deux chambres et une salle-de-douche avec terrasse extérieure ;

Considérant qu'une rehausse des façades avant et arrière au second niveau permet l'aménagement de deux chambres conformes aux normes d'habitabilité sous toiture ;

Considérant que les différents espaces intérieurs répondent aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la superficie des espaces de vie au rez-de-chaussée (34 m²) apparaît réduite au regard de la présence de cinq chambres ;

Considérant également que le local vélos est de superficie insuffisante pour une habitation comportant cinq chambres, alors que le règlement régional d'urbanisme préconise un emplacement vélo par oreiller ; que cette configuration rend également les espaces de manœuvres difficiles ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (art.6, titre VIII) en ce qu'aucun garage n'est prévu ;

Considérant qu'un local vélos plus grand et plus confortable permet de pallier l'absence d'emplacement de garage voiture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (art. 6 titre VIII) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'au vu du nombre de chambres, il est préférable d'augmenter la superficie dévolue tant au local vélos qu'aux espaces de vie, et que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée doit dès lors être revu en conséquence ;

Considérant que la construction nouvelle développe une façade d'un peu plus de 6 m de large ; qu'elle présente une profondeur de bâti de 15,60 m au rez-de-chaussée, de 8,20 m à 10,28 m au 1^{er} étage et de 8,20 m au 2^{ème} étage ;

Considérant que la construction nouvelle s'inscrit, en hauteur, dans le même profil que celle du n°65 ;

Considérant qu'en façade avant, une rehausse en toiture de 1,70m de haut sur 3 m de large est réalisée sur la partie droite de la toiture ; qu'en façade arrière, une rehausse en toiture de 2,83 m de haut sur 3 m de large est réalisée sur la partie gauche de la toiture ;

Considérant qu'à l'arrière du 1^{er} étage est aménagé une extension de 2,87 m de profondeur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume à l'arrière du 1^{er} étage (extension et terrasse extérieure) dépasse de plus de 3m le volume construit moins profond n°65 ;

Considérant que l'ensemble de ces volumes dépasse plus précisément le mitoyen le moins profond de 4,54 m ; que toutefois ils sont implantés à une distance de 1,90 m par rapport au mitoyen de gauche (n°65) ;

Considérant que les conséquences de cette extension au 1^{er} étage sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que cette extension est acceptable ;

Considérant que toutefois ni la terrasse du 1^{er} étage, ni celle du 2^{ème} étage ne sont conformes au Code civil en matière de vues, par rapport au n°59 ;

Considérant que les terrasses implantées en hauteur sont susceptibles de propager le bruit sur une distance plus importante et d'engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin confortable ;

Considérant que ces terrasses ne sont pas acceptables et qu'il convient de les supprimer ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le plan général de la façade avant est implanté dans le même alignement que le front bâti ;

Considérant qu'en façade avant, au 1^{er} étage, est aménagée un oriel de 3,50 m de haut, 3 m de large et 50 cm de profondeur ; que cet élément dynamise la façade avant ;

Considérant que des ouvertures sont créées dans le mur mitoyen ; qu'un accord est en cours de signature avec le n°59 pour les baies créées dans le mur mitoyen ;

Considérant que la nouvelle maison est entièrement isolée ;

Considérant que la toiture à versants et la toiture plate seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que l'ensemble des façades sont isolées par l'extérieur à l'aide d'un isolant de type EPS d'épaisseur 16 cm minimum sur lequel est disposé en façade avant, une plaquette de brique d'une épaisseur de 2 cm de teinte gris clair et en façade arrière et sur le mitoyen, un enduit de teinte gris clair ;

Considérant qu'un enduit sur isolant de teinte gris foncé est prévu en soubassement du mur mitoyen ;

Considérant qu'un soubassement en brique sur isolant de teinte gris foncé est prévu en façade avant ;

Considérant toutefois que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'un soubassement en pierre bleue ; que la pierre bleue présente une meilleure résistance aux chocs ;

Considérant qu'il convient de modifier la légende en conséquence ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de mur mitoyens (art. 7) en ce que le nouveau mur pignon érigé du côté de la voie carrossable est construit sur une épaisseur de 20 cm et qu'une isolation de 21 cm avec enduit teintée dans la masse est apposée au-delà de l'axe de mitoyenneté ;

Considérant que la demande prévoit donc des actes et travaux en surplomb de la propriété voisine de droite ;

Considérant que, si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers, il revient à l'autorité délivrante de veiller à ne pas manifestement grever les droits des voisins ;

Considérant qu'en cas d'absence d'accord des voisins concernés, il conviendra de supprimer des plans les actes et travaux prévus en surplomb des propriétés voisines ;

Considérant qu'un accord avec le n°59 est en cours de signature ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de mur mitoyens (art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 5) en ce que les clôtures mitoyennes à l'arrière immédiat du bâtiment sont composées de palissades en bois de 2 m de hauteur et ce sur une profondeur de 3 m afin d'encadrer la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que seule la terrasse est concernée ; que le reste du jardin est clôturé par un treillis d'une hauteur d'1,50m ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de clôture intérieure (art. 5) est acceptable ;

Considérant que les toitures plates sont végétalisées ;

Considérant que la note explicative mentionne également l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits à versant et plats ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant qu'un lanterneau est placé sur la toiture plate du rez-de-chaussée afin de maximiser l'apport de lumière naturelle dans la salle-à-manger ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eux pluviales de 3000 litres à l'arrière de la parcelle sous la terrasse ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur en sous-sol ;

Considérant que les lucarnes sont pourvues d'un bardage métallique de teinte gris anthracite ;

Considérant que la toiture à versant est couverte de tuiles de ton gris anthracite ;

Considérant que les bacs en zinc de bas de versant sont également de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que la porte d'entrée est en aluminium avec une partie gauche et imposte vitrée ;

Considérant que le projet présente une qualité architecturale et esthétique intéressante ;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de deux boulots situés sur l'emprise de la future construction ;

Considérant que les arbres présentent les caractéristiques suivantes :

- Bouleau 1 : hauteur 600 cm – diamètre de la couronne 400 cm et circonférence du tronc à 150 cm du sol : 93 cm
- Bouleau 2 : hauteur 900 cm – diamètre de la couronne 300 cm et circonférence du tronc à 150 cm du sol : 60 cm

Considérant que le projet prévoit également l'abattage d'un cerisier situé en fond de parcelle à moins de 50 cm de la limite mitoyenne ; que ce cerisier présente les caractéristiques suivantes : hauteur 700 cm – diamètre de la couronne 350 cm et circonférence du tronc à 150 cm du sol : 100 cm ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'un autre arbre à haute tige (noisetier) est présent en fond de parcelle ;

Considérant qu'aucun rapport phytosanitaire n'a été fourni concernant les arbres situés en fond de parcelle, il y a lieu de fournir un rapport phytosanitaire démontrant soit la nécessité de l'abattage des arbres, soit la possibilité de leur maintien ;

Considérant qu'il est prévu de planter un nouvel arbre fruitier ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce de la création d'un nouveau logement disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le projet tel que présenté n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir des espaces plus grands pour la pièce de vie et le local vélos au rez-de-chaussée et revoir l'aménagement intérieur de ce rez-de-chaussée en conséquence ;
- Supprimer les terrasses à l'arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
- Prévoir un soubassement en pierre bleue en façade avant ;
- Fournir un rapport phytosanitaire démontrant soit la nécessité de l'abattage des arbres en fond de parcelle, soit la possibilité de leur maintien ;
- Fournir les accords signés avec le n°59 et enregistrés au Bureau de la Sécurité Juridique pour l'isolation en surplomb et les vues dans le mur mitoyen ;
- Préciser dans les plans l'installation de panneaux photovoltaïques.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), en matière de stationnement (art. 6 titre VIII) les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de clôture intérieure (art. 5) et d'épaisseur de murs mitoyens (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.