

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:**

02/06/2026

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 : Oussama AIAD
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue des Trois Tilleuls, 32

Objet de la demande :

Modifier le PU 1747095

Motif de la CC :

Application de l'art. 237§ 1er : zone de protection d'un bien classé

Avis de la Commission :

Abstention de le 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 MAJORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Situation Patrimoine

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001 classe comme ensemble les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » et comme monument les façades et toitures de l'immeuble sis place Joseph Wauters 1 à 15 et la villa « Miraval » et ses dépendances sises avenue Georges Benoidt, 22 à Watermael-Boitsfort ;

Attendu que le projet se situe en zone de protection d'un ensemble classé : « le Logis-Floréal » situé à côté du bien ;

Natura 2000

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

Considérant que le talus de la rue des Trois Tilleuls est désigné comme site Natura 2000 (station dénommée « IA.11-Talus des Trois Tilleuls » cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016 portant désignation du site Natura 2000 – BE1000001).

Objet de la demande (copie du titre)

Attendu que le projet vise à régulariser l'isolation d'une partie supplémentaire du pignon ayant obtenu un permis précédent. Les travaux ont été exécutés de février à juin dernier ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- La CRMS ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux en zone de protection, de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé, soumis à avis non conforme) ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le bien a fait l'objet d'un précédent PU pour les travaux relatifs à l'isolation du pignon de la bibliothèque (référence : 04/PFU/1952526) ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation et que les travaux ont déjà été réalisés mais nécessitent néanmoins de nombreuses corrections car les règles de l'art n'ont pas été respectées ;

Considérant que le bien dont objet est une construction des années 1950, une maison de rangée d'aspect assez ordinaire, acquise par la commune de Watermael-Boitsfort en 1978 pour être transformée en bibliothèque pour adultes au rez-de-chaussée et en bureaux aux étages. Le pignon droit qui fait l'objet de la demande de permis se trouve en limite de la zone classée du Logis-Floréal et d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que l'isolation du pignon est composée de polystyrène de 13 cm d'épaisseur avec une finition crépi teinte gris clair. L'esthétique du panneau de socle isolant, en pied de façade, n'est pas connue ;

Considérant que les interventions n'ont pas d'impact sur le site classé (pas de taille de végétation, pas d'installation de chantier) ;

Considérant que ce pignon jouxte la station Natura 2000 « Talus des trois tilleuls », où des lucanes cerf-volant ont été observées en nombre, que ce talus est géré depuis 2015 par Bruxelles Environnement dans le cadre d'une convention de partenariat avec le propriétaire (Société de Logement Social Le Logis - Floréal) ;

Considérant que le projet visait également à intégrer la biodiversité via des aménagements favorables la faune : l'ajout de nichoirs pour les pipistrelles sur le nouvel enduit et la réalisation de « pyramides » de bois mort pour les lucanes, à proximité immédiate du bâtiment ;

Considérant toutefois que ces éléments ne sont ni décrits ni localisés dans le dossier, et qu'il convient dès lors de fournir à la Direction des Travaux les compléments d'information nécessaires à leur appréciation ;

Considérant que la prolongation d'isolation sur l'entièreté du pignon est accueillie favorablement et participe à la continuité thermique du pignon ;

Considérant cependant que, les travaux réalisés ne sont pas réalisés dans le respect des règles de l'art, qu'en effet, l'enduit présente des défauts de régularité fort voyant induit, selon l'entreprise, par un support peu régulier ;

Conclusions

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

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

Considérant que le projet est qualitatif et respecte aussi bien la partie boisée des cités-jardins « Le Logis-Floréal » que la biodiversité de la zone Natura 2000.

AVIS FAVORABLE sous conditions de :

- **Corriger les irrégularités de l'enduit et améliorer la définition ainsi que la qualité d'exécution du couvre-mur en zinc et de la jonction entre l'enduit et la partie basse du pignon, recouverte de plaques.**
- **Fournir les informations décrivant la mise en place des aménagements favorables à la biodiversité ;**

2. Avenue de la Héronnière, 96

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

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 zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé ZONE 10 LA HERONNIERE approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/04/1993

Considérant qu'il s'agit de du renouvellement de l'exploitation d'un parking couvert de 208 emplacements répartis sur 2 niveaux ;

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

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/04/2026 au 19/05/2026 ;

Vu l'avis du SIAMU Cl.1981.0213/8 du 16/04/2026 ;

Considérant que cet avis est favorable moyennant le respect de conditions énoncées dans le rapport ;

Considérant que le parking est aéré mécaniquement, par 10 ventilateurs actionnés par minuterie, mais que certains sont défectueux ;

Considérant que le parking est également ventilé naturellement via des grilles de ventilation donnant sur l'extérieur ;

Vu le rapport de visite de l'entreprise ABC Technics en date du 13/01/2026 concernant la ventilation du parking ;

Considérant que ce rapport soulève plusieurs points :

- Mise à jour de l'installation électrique des ventilateurs ;
- Un avis des pompiers concernant le type de pilotage des ventilateurs et la nécessité d'un système de désenfumage ;
- Etudier la possibilité d'un pilotage par détection CO + NO ;
- Etudier la nécessité de remplacer tous les ventilateurs (qui datent de 1977) ;

Considérant qu'il n'y a pas d'emplacements vélos prévus dans l'aménagement du parking ;

Considérant toutefois que tous les emplacements sont des boxes fermés qui permettent un stockage de vélos de manière sécurisée ;

Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques du 14/07/2025 soulève une non-conformité de l'installation ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Produire un rapport de conformité des installations électriques dans les 6 mois suivant la délivrance du permis ;**
- **Remettre aux normes les installations de ventilation du parking ;**
- **De respecter les prescriptions du SIAMU reprises dans son avis ;**

3. Rue des Trois Tilleuls, 10

Objet de la demande :

démolir une maison existante et construire un nouvel immeuble à appartements

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 21. Du pras (modification visible depuis les espaces publics)

Application de l'art. 6 du COBAT (Le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation)

Avis de la Commission :

REPORT

4. Avenue des Criquets, 2A

Objet de la demande :

installer deux pompes à chaleur

Motif de la CC :

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

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

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 :

Cadre réglementaire

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme adopté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Description du bien et objet de la demande

Considérant que la demande concerne un petit immeuble de 2 appartements, situé à proximité de l'angle formé par l'avenue des Criquets et l'avenue du Cor de Chasse ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'installation de deux pompes à chaleur :

- Une pompe à chaleur en zone de recul (rez-de-chaussée) ;
- Une pompe à chaleur en façade arrière (premier étage) ;

Actes d'instruction

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126 §11 du CoBAT :

- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu que 2 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Vu que ces réclamations concernent principalement les nuisances sonores générées par la pompe à chaleur située en façade arrière et, plus particulièrement :

- L'implantation de cette pompe à chaleur dans une cour étroite, propice à l'amplification du bruit ;
- La propagation des vibrations vers les murs mitoyens ;
- Le probable non-respect des seuils de bruit en vigueur (cf. arrêté régional relatif à la lutte contre le bruit de voisinage) ;
- L'absence de note acoustique réalisée par un organisme indépendant ;

Analyse de la demande

Concernant la pompe à chaleur située en zone de recul

Considérant qu'une pompe à chaleur a été installée dans la zone de recul du bien, au pied de la façade avant, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'une haie au niveau de l'alignement afin de partiellement dissimuler cette pompe à chaleur ;

Considérant que l'implantation de cette pompe à chaleur déroge à l'article 10 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme qui prévoit que les systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;

Considérant que l'implantation de cette pompe à chaleur déroge également à l'article 11 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme qui n'autorise pas de constructions en zone de recul, excepté celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures, murets, ...) ;

Considérant que le bien dispose d'une cour en façade arrière ;

Considérant qu'il serait possible de placer une pompe à chaleur couvrant les besoins des deux logements dans la cour arrière moyennant une bonne mise en œuvre, notamment sur le plan acoustique (cf. infra) ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre 1, article 11) n'est donc pas acceptable ; qu'il y a lieu de supprimer la pompe à chaleur de la zone de recul ;

Concernant la pompe à chaleur située en façade arrière

Considérant qu'une pompe à chaleur a été installée en façade arrière, au niveau du premier étage, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette pompe à chaleur est située dans l'emprise d'une petite cour minéralisée, elle-même située à proximité d'un angle d'îlot ;

Considérant que cette cour agit comme une caisse de résonance et amplifie le bruit émis vers les maisons et jardins de l'avenue du Cor de Chasse ;

Considérant, au vu des plaintes du voisinage, que la pompe à chaleur, telle qu'installée, porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la "note technique" fournie dans le dossier de demande (réalisée par l'installateur) ne constitue pas une note acoustique valable (absence de méthodologie, de prise en compte de l'environnement bâti, de mesures objectives, de note de calcul, ...) ;

Considérant qu'il en est de même concernant la fiche technique de la pompe à chaleur fournie lors de la séance de la commission de concertation ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect des seuils de bruits fixés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant qu'il conviendra donc, à cet égard :

- D'installer, au niveau du sol de la cour arrière, une pompe à chaleur couvrant les besoins en chauffage des deux logements ;
- De monter cette pompe à chaleur sur des socles amortisseur ;
- D'installer un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur ;
- De veiller au bon fonctionnement et à un entretien régulier de pompe à chaleur ;

Considérant qu'il y a par ailleurs lieu de fournir une note acoustique détaillée (réalisée par un acousticien) démontrant que la pompe à chaleur respectera les seuils de bruits fixés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée fourni dans le dossier de demande ne correspond pas au plan du dernier permis délivré (PU/31602-22) ; qu'il y a lieu de lever cette discordance ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT 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 :

- **Supprimer la pompe à chaleur installée en zone de recul ;**
- **Revoir l'installation de la pompe à chaleur dans la cour arrière et, plus précisément :**
 - **Installer, au niveau du sol, une pompe à chaleur couvrant les besoins en chauffage des deux logements ;**
 - **Placer la pompe à chaleur au sol sur des socles amortisseurs ;**
 - **Installer un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur ;**
 - **Veiller au bon fonctionnement et à un entretien régulier de la pompe à chaleur ;**
- **Fournir un plan de détail de l'installation projetée dans la cour ;**
- **Fournir une note acoustique détaillée démontrant que l'installation respectera les seuils de bruits fixés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage**
- **Corriger l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée dans le plan de la demande ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT :**
 - **Supprimer la pompe à chaleur de la zone de recul dans les 6 mois suivant la délivrance du permis ;**
 - **Installer la pompe à chaleur de la cour arrière au sol, en respectant la mise en œuvre décrite ci-dessus, dans les 6 mois 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'installations techniques en façade à rue (article 10) et l'aménagement de la zone de recul (article 11) 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.

5. Place A. Payfa-Fosséprez, 2

Objet de la demande :

transformer et rénover un immeuble mixte

Motif de la CC :

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

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

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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 :

Cadre réglementaire

Vu la situation de la demande en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et 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 que le bien est situé dans la zone de protection de la « *Maison communale de Watermael-Boitsfort* » (monument classé par les arrêtés du 22/09/1994 et du 12/09/1996) ;

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

Description du bien et antécédents

Considérant que la présente demande porte sur un petit immeuble mitoyen mixte (restaurant au rez-de-chaussée et un logement aux étages) construit en 1897 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant à agrandir, à rénover et à réaménager le bien a été délivré en date du 03/06/2024 (référence PU/31870-24) ;

Considérant que ce permis n'a, à ce jour, pas été mis en œuvre ;

Objet de la demande

Considérant que la présente demande vise à apporter certaines adaptations au permis délivré en 2024 afin d'optimiser la cohérence architecturale, l'habitabilité et la faisabilité technique du projet ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réorganisation de l'espace Horeca sur un seul niveau ;
- L'installation d'une sortie de hotte en toiture ;
- L'agrandissement et la réorganisation du logement ;
- L'installation d'un escalier extérieur entre le premier étage et le jardin ;
- La modification de la toiture et des extensions arrière ;
- La modification de la teinte du cimentage en façade avant ;

Actes d'instruction

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

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 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) émis en date du 26/05/2026 (référence T.1982.0972/7) ;

Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) émis en date du 19/05/2026 (référence WMB20310_759_PU) pouvant être résumé comme suit : « *La CRMS recommande de maintenir une teinte blanche au niveau de la façade avant et des châssis. La nouvelle occupation projetée constitue une évolution positive et permet une meilleure adéquation du programme avec la typologie du bien.* »

Analyse de la demande

Concernant la réorganisation de l'espace Horeca

Considérant que le nombre de couverts de la partie restaurant sera réduit passant de 46 à environ 30 couverts ;

Considérant que l'activité HORECA sera ainsi limitée au rez-de-chaussée ; que ces modifications simplifient globalement la répartition des fonctions et l'agencement du bien ;

Considérant qu'elles permettent par ailleurs une amélioration de l'habitabilité du logement situé aux étages (cf. infra) ;

Considérant que l'espace HORECA transféré au logement est accessoire (pièce de 16m² située au premier étage) ; que ce changement de destination ne compromet pas la fonction commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant que la sortie de la hotte du restaurant sera prolongée jusqu'en toiture du volume principal (plutôt qu'au niveau du premier étage) afin de limiter autant que possible les potentielles nuisances olfactives pour le voisinage ;

Concernant l'agrandissement et la réorganisation du logement

Considérant que les modifications intérieures apportées au logement concernent principalement la fusion des deux chambres situées en façade avant, l'ajout d'une chambre au premier étage (surface HORECA modifiée), et la simplification des circulations intérieures ;

Considérant que ces modifications tendent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement, et sa conformité au titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous certaines conditions, dont celle de déplacer la porte d'entrée du logement du rez-de-chaussée vers le premier étage ;

Considérant que les demandeurs souhaitent, pour des raisons d'habitabilité (ergonomie et luminosité du hall), pouvoir maintenir cette porte au rez-de-chaussée ; qu'une demande de dérogation auprès du SIAMU est en cours afin de pouvoir maintenir la porte d'entrée du logement au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il conviendra soit d'obtenir cette dérogation et de la transmettre au service urbanisme, soit de modifier le projet conformément à la condition émise par le SIAMU ;

Concernant l'installation d'un escalier extérieur

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier extérieur en façade arrière afin de créer un accès direct au jardin depuis le logement ;

Considérant que cet escalier composé d'un palier et de six marches sera situé au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle ; qu'il déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que l'accès au jardin via l'escalier intérieur est particulièrement exigu et peu pratique ;

Considérant que l'escalier projeté constituera une issue de secours complémentaire pour le logement ;

Considérant qu'il sera réalisé en structure légère afin de ne pas réduire la luminosité des espaces du restaurant situés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agira d'un lieu de passage très ponctuel ; que la dimension du palier ne permet pas son utilisation comme espace de terrasse ;

Considérant qu'il sera implanté à 1,93 m de la limite mitoyenne du voisin n°26 et à 3,22 m de la limite mitoyenne du voisin n°4 ; qu'il ne génère donc pas de vues non conformes aux dispositions du Code civil ;

Considérant que la cour et le jardin du bien sont enclavés entre des murs de clôture dépassant 3 mètres de hauteur, rendant l'ouvrage peu visible depuis les propriétés voisines ;

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

Concernant la modification de la toiture et de la façade arrière

Considérant que le projet prévoit une modification des extensions projetées en façade arrière afin d'en simplifier la volumétrie ;

Considérant que l'extension principale sera légèrement rehaussée (18 cm) afin de permettre son isolation par l'extérieur ;

Considérant que cette rehausse déroge à l'article 6 du titre 1 du RRU (hauteur de la construction) car elle dépasse le profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant que cette rehausse est minime ; qu'elle n'altère ni la qualité de l'intérieur d'îlot ni l'habitabilité des biens voisins ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur de toiture (titre 1, article 6) est donc acceptable ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;

Considérant que le projet prévoit également une modification de la lucarne du versant arrière afin d'en simplifier la volumétrie et d'en améliorer l'intégration par rapport aux biens voisins ;

Considérant que sa largeur (292 cm) est inférieure aux deux tiers de la largeur de la façade arrière (520 cm) ; que ses dimensions sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa position plus centrale permet de limiter son impact sur le bien voisin de gauche ;

Considérant que des bacs plantés étaient prévus au niveau de la toiture-terrasse du 2^{ème} étage en situation de droit ; qu'ils ont été supprimés dans la situation projetée ;

Considérant que ces bacs limitaient les vues intrusives sur les biens voisins ;

Considérant qu'il convient soit de maintenir ces bacs, soit de prévoir un retrait de la terrasse de minimum 40 cm par rapport à la façade arrière afin de limiter les vues intrusives vers le voisinage ;

Concernant la modification de la teinte de l'enduit en façade avant

Considérant que la situation de droit (permis de 2024) prévoit un enduit de teinte blanche en façade avant ;

Considérant que la nouvelle teinte proposée (ocre) est sobre et en cohérence avec la typologie architecturale du bâtiment et du quartier ;

Considérant que cette modification ne porte pas atteinte aux perspectives donnant vers et depuis la Maison Communale ;

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 ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Respecter les conditions émises par le SIAMU, en particulier en ce qui concerne l'emplacement de la porte d'entrée du logement OU obtenir une dérogation concernant cette condition auprès du SIAMU ;
- Réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens rehaussés, en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez les voisins ;
- Maintenir des bacs plantés au niveau de la terrasse du 2^{ème} étage OU prévoir un retrait de la terrasse de minimum 40 cm par rapport à la façade arrière

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 titre 1 du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction (articles 4 et 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

6. Rue des Béguinettes, 56

Objet de la demande :

transformer et réaménager une habitation avec des modifications de volume

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Avis de la Commission :

REPORT

7. Rue des Bégonias, 83

Objet de la demande :

mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne existante de gabarit R+1/TV et son annexe en façade arrière de gabarit R/TP

Motif de la CC :

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Zone 10 - La Héronnière » (A.E. du 01/04/1993) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1934, disposant d'une annexe de gabarit rez + toit plat ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la maison unifamiliale et son annexe en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place d'une véranda ;
- L'installation d'un auvent couvrant l'escalier extérieur existant, le long de la mitoyenneté avec le n°81 ;
- La modification du profil de la toiture principale de l'immeuble ;
- L'aménagement des combles en une chambre supplémentaire ;
- L'ouverture d'une baie à l'arrière du 1^{er} étage afin d'éclairer naturellement le hall et l'escalier menant à la chambre aménagée dans les combles ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant et arrière par des menuiseries en PVC de ton blanc ;
- La transformation d'une chambre située au premier étage en salle de bain ;

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

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

- Dérogation à la prescription 3.1.2 du PPAS « Zone 10 - La Héronnière » (A.E. du 01/04/1993) concernant la toiture de l'annexe ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée :

Considérant que la situation de droit de ce bien comprend une extension d'une largeur de 2,08 m et d'une profondeur de 3,50 m, développée sur deux niveaux, à savoir un rez-de-chaussée affecté à une cuisine et un sous-sol affecté à une buanderie ;

Considérant que l'annexe actuellement réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée a nécessité la démolition du niveau de rez-de-chaussée de l'extension d'origine ;

Considérant que le sous-sol de l'extension initiale a été conservé ;

Considérant que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la façade arrière et présente une profondeur identique à celle de l'extension démolie, portant ainsi la profondeur totale de l'habitation à 11,57 m ;

Considérant que cette extension est conforme aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur ; que sa réalisation n'a entraîné aucune modification des murs mitoyens des propriétés voisines ;

Considérant toutefois que l'extension déroge à la prescription 3.1.2 du PPAS « Zone 10 – La Héronnière », en ce qu'elle n'est pas pourvue d'une toiture à versant ;

Considérant que cette extension a permis d'agrandir et d'ouvrir les espaces intérieurs du rez-de-chaussée, en vue d'y aménager un salon de 16,57 m², une salle à manger de 15,22 m² et une cuisine de 8,52 m² ;

Considérant que la façade de la nouvelle annexe est percée d'une fenêtre d'une largeur de 1,10 m ainsi que d'une large baie vitrée de 2,46 m de largeur donnant accès à une terrasse aménagée de plain-pied ;

Considérant que sa toiture plate est équipée d'un lanterneau d'une superficie d'environ 3,50 m², permettant d'assurer un apport accru en lumière naturelle au sein de l'espace central ;

Considérant que cette extension a permis l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin, répondant ainsi aux besoins d'une occupation familiale contemporaine et aux standards actuels d'habitabilité ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux exigences du titre II du Règlement régional d'urbanisme relatives aux normes d'habitabilité des logements ;

Considérant qu'un examen des annexes existantes sur des habitations de typologie similaire situées dans l'environnement immédiat et considérées comme intégrées au tissu bâti permet de constater que certaines d'entre elles sont également couvertes d'une toiture plate ;

Considérant que l'extension réalisée améliore sensiblement l'habitabilité et le confort des espaces de séjour, sans compromettre le bon aménagement des lieux ni porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que, dès lors, la dérogation à la prescription 3.1.2 du PPAS « Zone 10 – La Héronnière » relative à la forme de la toiture peut être admise ;

L'installation d'un auvent couvrant l'escalier extérieur :

Considérant que la demande vise également la régularisation d'un auvent aménagé à l'arrière de l'extension ;

Considérant qu'il s'agit d'une couverture métallique destinée à protéger l'escalier extérieur donnant accès au sous-sol ;

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

Considérant que cette couverture est de dimensions limitées et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux ni aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la présence d'un auvent au-dessus de l'accès au sous-sol est établie depuis au moins 1996 ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;

- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que la régularisation de cet auvent 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 échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

La modification du profil de la toiture inclinée existante, l'aménagement des combles existants en une chambre supplémentaire ainsi que la création d'un nouvel escalier permettant l'accès cette chambre :

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du profil de la toiture inclinée principale ;

Considérant que le profil actuel de cette toiture s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti environnant et ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que cette modification semble avoir été réalisée lors de la construction de l'habitation, en l'absence de toute trace de transformation sur le pignon mitoyen concerné ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de l'aménagement des combles en une chambre ;

Considérant que des fenêtres de toit ont été intégrées dans les versants de la toiture afin d'assurer à cette chambre un apport suffisant en lumière naturelle, conformément aux dispositions de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette chambre présente une superficie de 10,03 m², calculée à une hauteur libre minimale de 2,30 m ;

Considérant que son aménagement respecte les dispositions de l'article 3, § 1er, du titre II du Règlement régional d'urbanisme relatives aux superficies minimales des locaux habitables, ainsi que celles de l'article 4 concernant les hauteurs sous plafond ;

Considérant que cette chambre est accessible par un escalier droit, garantissant un accès fonctionnel et sécurisé aux combles ;

Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs de l'habitation est conforme aux normes d'habitabilité des logements fixées par le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Le remplacement des châssis en façade avant et arrière par des châssis en PVC de ton blanc et le changement de finition de la corniche par un habillage en PVC de ton blanc :

Considérant que le remplacement des châssis en façade arrière est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant que les divisions des châssis reproduisent celles des menuiseries d'origine ;

Considérant que l'aspect de la porte d'entrée se rapproche de celui de la porte d'origine et contribue ainsi au maintien des caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant que ces menuiseries en PVC ont été installées en 1995 ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que la régularisation de ces menuiseries 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 échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'art.4 concernant la profondeur de la construction et de l'art.6 du titre I du RRU concernant la hauteur de l'auvent, du titre I du RRU sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives à la prescription 3.1.2 du PPAS « Zone 10 - La Héronnière » (A.E. du 01/04/1993) concernant la toiture de l'annexe est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

8. Square des Cicindèles, 9

Objet de la demande :

étendre en toiture un immeuble de logements pour transformer un appartement en un duplex

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Avis de la Commission :

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) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartements de gabarit rez+3+toit plat, situé à l'angle entre le square des Cicindèles et la rue des Archives ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un étage supplémentaire en vue d'aménager l'appartement du rez+3 en un duplex ;

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation 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) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/04/2026 portant la référence CP.2025.0698/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Considérant que le bien comprend trois unités de logement, chacune composée de deux chambres, d'un bureau, d'une cuisine et d'un séjour ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un étage supplémentaire en vue de transformer l'appartement du 3^{ème} étage en un duplex ;

Considérant que le nouvel étage occupera un peu plus de 50 % de la surface de toiture de l'immeuble ;

Considérant que cette extension implique le prolongement du noyau de circulation verticale, comprenant un escalier et un ascenseur ;

Considérant que le duplex projeté comprendra au troisième étage quatre chambres, deux salles de bain, un bureau et un débarras ; que l'étage supplémentaire sera dédié aux pièces de vie principale, comprenant une cuisine/salle à manger de 39 m², un séjour de 26 m² ainsi qu'un WC/rangement ;

Considérant que le hall d'entrée de l'appartement bénéficiera d'un puits de lumière aménagé dans le plafond constituant le plancher du nouvel étage ; que celui-ci sera positionné entre le salon et la salle à manger projetés ;

Considérant que ces pièces de vie principale seront pourvues de trois grandes baies vitrées, d'une largeur respective de 4,35 m en façade avant, 3,60 m en façade latérale et 4,35 m en façade arrière ;

Considérant qu'elles seront agrémentées d'une terrasse de 20 m² longeant la façade latérale, et d'une terrasse de 11 m² attenante à la cuisine, prévue à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses et plus lumineuses, bénéficiant d'espaces extérieurs, et qu'elle contribue à adapter le logement aux besoins familiaux ainsi qu'aux 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 cette extension améliore l'aménagement des chambres situées au 3^{ème} étage ainsi que leurs conditions générales d'habitabilité ;

Considérant par ailleurs que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères, dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, et l'impact sur la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant que les façades du nouvel étage seront implantées en retrait d'environ 1,05 m par rapport à l'alignement de la façade principale et de 3,85 m par rapport à la façade attenante au square des Cicindèles ;

Considérant que les nouvelles façades seront réalisées en briques d'un ton identique à celui des briques existantes ; que celles-ci seront surmontées d'une fine planche de rive en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que les nouvelles baies seront dotées de châssis en aluminium à profilés minces de ton gris foncé ;

Considérant que la terrasse avant sera implantée avec un retrait de 1,05 m par rapport à la façade latérale de l'immeuble, ce qui permettra d'en limiter l'impact visuel et de préserver l'harmonie de la volumétrie du bâtiment ;

Considérant que les terrasses projetées seront équipées d'un garde-corps d'une hauteur d'1,20 m en acier laqué de teinte gris foncé ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière respecte les dispositions du Code civil relatives aux vues directes ;

Considérant qu'au regard de son implantation en retrait par rapport aux jardins voisins, cette terrasse s'intègre discrètement dans le paysage urbain environnant, sans porter atteinte à la quiétude du voisinage ;

Considérant que les constructions avoisinant le square des Cicindèles présentent majoritairement des gabarits avec toiture plate, à versants ou tronquée, et que ce gabarit projeté contribue à l'identité architecturale et à l'harmonie urbaine environnante ;

Considérant que l'implantation du nouveau volume à toit plat, du côté du bien contigu sis au n°38 Avenue des Archives, le retrait des nouvelles façades par rapport aux façades existantes ainsi que les matériaux prévus pour cette extension contribueront à lui conférer un aspect léger et à assurer une intégration discrète et harmonieuse à l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant cependant que les documents graphiques ne précisent pas les travaux de finition prévus sur les toits plats inaccessibles, d'une superficie totale d'environ 60 m² ;

Considérant que les finitions et revêtements de teinte foncée contribuent au phénomène d'îlots de chaleur urbains et sont susceptibles d'engendrer des impacts négatifs en matière de confort, de santé et de consommation énergétique ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de limiter autant que possible les surfaces recouvertes de matériaux absorbant la chaleur, en privilégiant l'emploi de matériaux présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant qu'un traitement végétalisé des toitures plates favoriserait une meilleure intégration paysagère, notamment au niveau de l'intérieur d'îlot, renforcerait ses qualités végétales et paysagères, et contribuerait à la rétention des eaux pluviales, soulageant ainsi le réseau d'égouttage lors de fortes précipitations ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition végétalisée sur les toits plats inaccessibles ;

Considérant par ailleurs que la réalisation de cette extension impliquera la démolition d'un vide-ordures existant au 3ème étage, ainsi que d'une sortie de hotte de cuisine et d'une sortie de ventilation primaire ; que la suppression de ces éléments ne devra toutefois pas porter atteinte au bon fonctionnement des systèmes d'évacuation et de ventilation desservant les appartements inférieurs ;

Considérant qu'au vu des éléments et arguments développés ci-avant, cette extension présente une intégration satisfaisante dans son environnement bâti et que les dérogations aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont dès lors acceptables moyennant certaines adaptations ;

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 :

- **Prévoir une finition végétalisée sur les toits plats inaccessibles ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans l'année 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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art.4) et la hauteur (Titre I, art. 6) de l'extension sont acceptées moyennant certaines adaptations, 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

9. Boulevard du Souverain, 7

Objet de la demande :

construire une villa de 2 appartements avec profession libérale attenante et régulariser l'abattage de 2 arbres

Motif de la CC :

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé Zone 1 Souverain Est, partie Sud A.E.18/03/93 en zone de variation de masse, de parc et zone naturelle ;

Vu la situation de la demande à proximité des zones Natura 2000 que constituent les stations relais en bordure du boulevard du Souverain (station IA 14) ;

Vu la situation de la demande en zone C valeur biologique élevée sur la carte d'évaluation biologique ;

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

Considérant que la demande concerne l'arrière de la parcelle sise à l'angle du Boulevard du Souverain 7 et de la rue Nisard, disposant d'une villa isolée inscrite à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que cette parcelle présente une forte déclivité, est bordée d'un bouquet d'arbres et délimitée par une clôture constituée d'un muret bas et d'une grille en fer forgé et d'un portail d'accès constitué de deux pilastres et d'une grille en fer forgé en front de voirie le long de la rue Nisard ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 28/02/2023 pour l'abattage de deux cerisiers et la modification du relief du sol au niveau de la zone de parc effectués sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet consiste à construire un immeuble à appartements, de type 4 façades et d'un gabarit sous-sol+rez+1+toit plat et à réaménager les abords de l'immeuble projeté ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un immeuble de type 4 façade, comprenant deux appartements, un local destiné à une profession libérale et un parking semi enterré ;
- L'aménagement des abords et d'un accès carrossable vers le nouveau garage ;
- La régularisation de l'abattage de deux arbres et de la modification du relief, effectuées en 2023 ;

Procédures :

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- Prescription particulière D2-E2 : type de toiture - Implantation et gabarit (taux d'emprise maximum) ;
- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;

Vu que deux lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact potentiel du projet sur les zones Natura 2000, compte tenu de la proximité de la Forêt de Soignes et de la localisation de la parcelle dans une zone tampon de 60 mètres d'un site Natura 2000 ;
- La nécessité de réaliser une évaluation appropriée des incidences sur le réseau Natura 2000 ;
- L'atteinte potentielle au patrimoine architectural, le bâtiment existant étant repris à l'inventaire patrimonial, ainsi que la nécessité de solliciter l'avis consultatif de la CRMS ;
- L'impact du projet sur les risques d'inondation et sur l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau de la rue Middelbourg ;
- L'impact potentiel du projet sur les amphibiens et la petite faune dans un secteur écologiquement sensible et identifié comme zone de migration ;
- Le manque d'étude écologique spécifique permettant d'évaluer les effets du projet sur les corridors écologiques, les zones de refuge et les déplacements de la faune ;
- Les risques liés aux aménagements prévus (voirie d'accès, garage souterrain, terrassements, dispositifs de gestion des eaux) susceptibles de fragmenter les habitats ou de piéger la faune ;
- L'insuffisance des mesures environnementales proposées, jugées trop générales et inadaptées à la protection spécifique des amphibiens et de la petite faune ;
- L'absence de garanties suffisantes concernant la perméabilité écologique du site, la limitation des nuisances lumineuses et la protection de la biodiversité durant le chantier.

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ; que cet avis n'a toutefois pas encore été réceptionné à ce jour ;

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 qu'aucune intervention n'est prévue sur la villa existante, inscrite à l'inventaire ; que l'immeuble projeté se situe à plus de 20 m de la villa existante ; et qu'un avis consultatif de la CRMS ne doit dès lors pas requis ;

L'implantation et le gabarit de l'immeuble :

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements de gabarit rez+1 avec toiture plate, comprenant un niveau semi-enterré destiné à l'accès au parking, aux logements ainsi qu'à un local affecté à une activité libérale ;

Considérant que l'immeuble projeté est situé dans la zone de variation de masse (D2) définie par le PPAS, dont la superficie s'élève à 600 m², et que le taux d'emprise est d'environ 180 m², conformément au maximum autorisé par le PPAS ($\lambda = 0,3$) ;

Considérant que la construction est implantée dans la zone de variation de masse du PPAS, au point le plus éloigné de la propriété voisine située au 2A, rue du Grand Veneur ;

Considérant que l'implantation choisie respecte les prescriptions du PPAS ; qu'une implantation plus proche de la rue Nisard contreviendrait aux objectifs et au parti urbanistique recherché du PPAS, qui impose une construction en recul par rapport aux voiries, et impliquerait la mise en péril ou l'abattage de nombreux arbres en bordure de voirie ;

Considérant que la superficie de plancher projetée s'élève à 450 m², correspondant au rapport plancher/sol maximum autorisé par le PPAS ($\beta = 0,75$) ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble projeté disposera d'une toiture plate ;

Considérant que ce type de toiture déroge à la prescription particulière D2-E2 du PPAS, laquelle impose une toiture à versants ;

Considérant que cette même prescription prévoit également une cohérence d'aspect entre les constructions, notamment en ce qui concerne les formes de toitures ;

Considérant toutefois qu'une toiture à versants s'écarte de l'expression architecturale du bâtiment situé dans la zone de variation de masse voisine (E2) ;

Considérant en effet, que ce bâtiment voisin comporte une toiture plate ;

Considérant en outre que, dans le contexte urbain actuel, la mise en œuvre d'une toiture à versants engendrerait un impact volumétrique significatif sur le paysage verdoyant environnant, sans garantir une intégration harmonieuse dans le cadre bâti et naturel existant ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription particulière D2-E2 du PPAS peut être acceptée, dans la mesure où la toiture plate proposée permet de limiter l'impact volumétrique de la construction sur le paysage environnant et d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble au sein de la zone de variation de masse concernée ;

La cohérence d'aspect architectural et les matériaux de construction constituant les façades :

Considérant que les prescriptions générales du PPAS en zone de variation de masse laissent la plus grande liberté au maître de l'ouvrage en matière d'esthétique des constructions, sous réserve de respecter la prescription 4.1.1. ;

Considérant que cette prescription impose que, en zone de variation de masse, même dans le cas de réalisations non simultanées et à l'intérieur de chacune des zones définies au plan, l'aspect extérieur des constructions devra présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;

Considérant également que la prescription particulière par zone ou groupe de zones constructibles du PPAS (D2/E2) prévoit dans son objectif d'aménagement et de parti urbanistique recherché que les constructions auront une cohérence d'aspect entre elles (matériaux, couleurs, type de toiture, ...) ;

Considérant que le dénivelé du terrain permet l'aménagement d'un accès direct de plain-pied au niveau de l'entresol, garantissant ainsi le développement d'une façade nord-est d'environ 11,70 m de largeur sur la rue Nisard, laquelle regroupe les accès principaux aux logements, au garage ainsi qu'au local affecté à l'exercice d'une profession libérale ;

Considérant que la façade du rez-1 sera revêtue d'un soubassement en ardoises noires ;

Considérant que la largeur de la porte de garage est de 5,20 m ;

Considérant que les façades projetées du Rez 0 et du rez+1 seront pourvues d'un revêtement en briques de ton gris ;

Considérant que les 4 façades seront équipées de châssis en aluminium de ton gris anthracite et que les trumeaux situés entre les baies de la façade avant et celles de la façade latérale droite seront également habillés d'un bardage en aluminium de même tonalité ;

Considérant en outre que les grandes baies vitrées seront surmontées d'auvents en métal de ton gris anthracite ;

Considérant que ces éléments de bardage et ces auvents permettent de souligner le traitement horizontal des façades et confèrent à l'immeuble une perception plus légère, atténuant ainsi son impact dans le contexte urbain et paysager environnant ;

Considérant que les façades des constructions situées dans l'environnement urbain avoisinant sont majoritairement revêtues de briques grises à l'aspect irrégulier, conférant ainsi du relief aux façades ;

Considérant que les matériaux prévus pour les façades s'accordent harmonieusement avec l'aspect architectural du bien sis dans la zone de variation de masse voisine (E2) ; que les revêtements prévus permettent de garantir une cohérence d'aspect avec le bien voisin situé en zone E2 du PPAS ;

Considérant dès lors que l'aspect des matériaux projetés ainsi que leurs teintes permettent de garantir son intégration discrète dans le paysage urbain ;

Considérant d'autre part que le projet prévoit une finition végétalisée sur le toit plat de l'immeuble ;

Considérant que la finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone concernée, située à proximité immédiate de la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettent de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant dès lors que l'aspect architectural de l'immeuble avec son toit plat végétalisé permet une intégration discrète et cohérente dans le paysage verdoyant environnant et dans son environnement bâti ;

L'agencement des espaces intérieurs :

Rez-1 :

Considérant que le niveau rez-1 est destiné à accueillir l'entrée principale, un accès séparé à un local affecté à une activité libérale, ainsi qu'un garage d'une superficie de 73,15 m² permettant le stationnement de quatre véhicules, soit deux emplacements par unité de logement ;

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS Souverain-Est autorisent les garages intégrés au volume bâti avec une capacité minimale de deux emplacements par unité de logement ;

Considérant que la partie arrière du garage est aménagée pour accueillir six vélos, deux caves et des locaux techniques ;

Considérant que l'entrée principale comprend un escalier et un ascenseur communs ;

Considérant que le local destiné à l'activité libérale présente une superficie de 26 m² et comprend un WC ainsi qu'une kitchenette ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond de ce niveau atteint 3,20 m et qu'une réduction de cette hauteur pourrait être envisagée afin de diminuer la hauteur globale du bâtiment, d'en limiter l'impact dans son environnement et d'assurer une meilleure intégration paysagère ;

Rez 0 et Rez+1 :

Considérant que les deux étages supérieurs accueilleront deux appartements ;

Considérant que le niveau du Rez 0 comprendra une pièce de séjour de 57 m² regroupant une cuisine, une salle à manger et un salon, aménagés en enfilade, trois chambres disposant chacune d'une salle de bain privative, une buanderie ainsi qu'un WC ;

Considérant que les pièces de vie principale bénéficieront de trois orientations et seront ouvertes sur la façade latérale droite au moyen de quatre grandes baies vitrées, d'une largeur respective de 5,28 m, 4,25 m, 3,83 m et 3,18 m ;

Considérant que l'appartement situé au rez+1 sera aménagé en miroir de l'appartement inférieur, avec une pièce de séjour implantée du côté de la façade latérale gauche ;

Considérant que les baies situées du côté de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°2A, rue du Grand Veneur sont implantées à une distance de 9 m par rapport à l'axe mitoyen et à environ 17,20 m de la façade de la propriété voisine, distances conformes aux dispositions du Code civil en matière de vues directes ;

Considérant que les aménagements intérieurs des deux appartements sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) notamment en matière de superficies, d'éclairage naturel et de hauteur sous-plafond ;

Considérant que la configuration des deux logements permet l'aménagement de pièces de vie principale spacieuses, lumineuses, ouvertes sur le jardin et adaptées aux besoins et souhaits des demandeurs ;

L'aménagement de deux terrasses :

Considérant que le salon du Rez 0 sera prolongé par une terrasse de plain-pied de 38 m² orientée à l'Ouest ;

Considérant que l'appartement du rez+1 disposera également d'une terrasse, orientée Sud-Ouest, laquelle sera implantée sur un mur de soutènement et présentera une superficie de 31,10 m² ;

Considérant que ces terrasses assureront un accès direct et de plain-pied au jardin ;

Considérant que l'implantation de la terrasse du premier appartement dépasse le périmètre de la zone de variation de masse (D2) prévue au PPAS et déborde dans la zone de parc contiguë ;

Considérant en outre que la réalisation de la terrasse du second appartement entraîne une dérogation à la prescription particulière D2-E2, en ce que l'emprise au sol de l'ensemble du projet (A) excédera le coefficient de 0,3 de la superficie totale de la zone de variation de masse D2 ;

Considérant que la terrasse du Rez 0 est implantée en contrebas par rapport à celle du premier étage ;

Considérant que l'aménagement de ces terrasses, dans le prolongement direct des pièces de séjour, constituent un agrément complémentaire participant à l'amélioration du confort et de l'habitabilité du logement ;

Considérant que la terrasse du premier étage, sera équipée d'un bac à plantations permettant de limiter significativement les vues directes vers la terrasse inférieure, ainsi que les vues plongeantes vers la chambre arrière du premier appartement ;

Considérant cependant que, compte tenu de l'emplacement de la terrasse du second appartement, celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ainsi que des vues plongeantes sur façade latérale gauche, portant atteinte à la qualité résidentielle de l'appartement du Rez 0 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la configuration de cette terrasse et de prévoir un retrait végétalisé au niveau de la façade latérale gauche, afin d'éviter les vues plongeantes potentielles vers les chambres du premier appartement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions particulières du PPAS concernant la zone de variation de masse D2 est acceptable moyennant certaines adaptations ;

La régularisation de l'abattage de 2 ifs et de la modification du relief, réalisées en 2023 :

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'abattage de deux ifs, intervenu en 2023 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit également le réaménagement du relief modifié en 2023 sans permis d'urbanisme en son état naturel ; que celui-ci aura une pente naturelle et sera replanté d'arbres feuillus indigènes tels que : Prunus Padus, Quercus Robur, Sorbus Aucuparia et Tilia Cordata ;

Considérant que les abattages effectués sans permis d'urbanisme seront compensés par la plantation de plusieurs arbres et arbustes dans le cadre du réaménagement paysager des abords ;

Considérant que les plantations projetées sont de nature à préserver, voire à renforcer, les qualités paysagères de la zone de parc ;

Considérant que le projet d'aménagement paysager, composé d'arbres, d'arbustes et de buissons d'essences indigènes, permet de reconstituer un cadre végétal de qualité, contribuant au maintien du caractère verdoyant du site ainsi qu'à la qualité du paysage urbain ;

L'aménagement des abords et impacts environnementaux :

Considérant que le projet prévoit un aménagement végétal en lieu et place de l'installation d'une clôture physique séparative entre la villa et l'immeuble projeté ; que les haies séparatives seront constituées d'arbustes indigènes ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en façade latérale gauche, dédiée aux deux chambres du premier appartement ; que cet aménagement implique la réalisation d'un mur de soutènement implanté à environ 2,20 m de la façade latérale gauche ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse n'apparaît toutefois que sur les axonométries ;

Considérant d'autre part que l'accès principal au site s'effectuera depuis la rue Nisard n°1, conformément aux prescriptions de la zone D2 ;

Considérant que la clôture existante en bordure de la rue Nisard, en ce compris les pilastres de l'accès, est maintenue en l'état ;

Considérant que la largeur du chemin d'accès carrossable varie entre 3,14 m et 4,73 m et que l'accès piétonnier s'effectuera également par ce même chemin ;

Considérant que le chemin d'accès sera élargi à 4,82 m sur les deux premiers mètres depuis le portail ;

Considérant que l'accès actuel, composé d'un large portail de 5,42 m, sera remplacé par un portail de 3,30 m destiné à l'accès carrossable et un portillon d'1,20 m destiné aux accès piétons et cyclables ;

Considérant cependant qu'aucune précision n'a été fournie concernant l'aspect du portail projeté ; qu'il convient dès lors de fournir des détails graphiques à ce sujet ;

Considérant qu'il conviendrait de maintenir ou s'inspirer du style du portail existant ;

Considérant en effet que celui-ci doit former un ensemble cohérent avec les grilles existantes ;

Considérant qu'au regard de son usage mixte (carrossable, cyclable et piéton), la largeur projetée du chemin apparaît adéquate ;

Considérant qu'une zone de manœuvre est prévue à proximité de l'accès au garage afin de faciliter les entrées et sorties des véhicules ;

Considérant que la zone de recul ne peut être affectée au stationnement, conformément à l'article 11 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de cet accès implique une modification de la pente du terrain ;

Considérant en outre que ces travaux entraînent la réalisation de murs de soutènement dont la hauteur varie entre 1,35 m et 2,85 m ;

Considérant que les murs de soutènement du chemin d'accès revêtus d'ardoises noires ne garantissent pas une intégration discrète dans le paysage verdoyant de la parcelle ;

Considérant que le site se situe près de la zone de liaison du réseau écologique bruxellois, susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016) ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Vu l'Ordonnance du 29 août 1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;

Vu le site Natura 2000 repris sous le code « zone spéciale de conservation 1 » (ZSC1) et dénommé Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » dont les caractéristiques forestières sont à préserver ;

Considérant que le bâtiment projeté se situe en dehors de la zone tampon des incidences Natura 2000 ; que celui-ci n'est dès lors pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 et que l'évaluation appropriée des incidences n'est donc pas requise ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que la rue Nisard se situe dans un secteur connu pour les migrations massives de batraciens ;

Considérant qu'en période de migration, de nombreux batraciens sont confrontés à la raréfaction des refuges, aux risques de mortalité routière, à la fragmentation des parcelles, à l'artificialisation des sols ainsi qu'à l'éclairage nocturne, autant de facteurs empêchant leur déplacement vers les étangs situés en contrebas ;

Considérant que, bien que le chemin d'accès projeté soit conforme aux principes de la prescription particulière de la zone D2-E2, son aménagement constitue une saignée importante dans le paysage verdoyant et naturel de la zone de parc ;

Considérant que la réalisation de tels murs de soutènement dénature et porte atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales des lieux ;

Considérant que la modification du relief ainsi que la réalisation de ces murs de soutènement imposants (entre 1,35 m et 2,85 m de hauteur) et peu intégrés au paysage naturel ne sont pas favorables à la biodiversité et au passage de la petite faune et constituent des obstacles considérables mais aussi un piège susceptible de perturber la migration des batraciens ;

Considérant qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert, d'assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation et de préserver les caractéristiques paysagères de la zone de parc ;

Considérant qu'il convient d'examiner avec un écologue des aménagements permettant de ne pas perturber la migration des batraciens, d'assurer la continuité des couloirs et de préserver les caractéristiques paysagères de la zone de parc, comme :

- Prévoir en lieu et place de ces murs de soutènement prévus pour l'accès ainsi que pour l'aménagement de la terrasse latérale gauche, un talutage planté en dégradé, reconstituant un décor végétal afin de participer au maintien de la qualité du paysage verdoyant ;
- Prévoir, au niveau des talutages, des murets d'une hauteur d'au moins 50cm empêchant le passage des batraciens ;

Considérant également que la demande introduite ne comporte aucune précision quant aux aménagements d'éclairage prévus aux abords du projet ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de préciser les installations d'éclairage projetées au niveau des abords et de prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone et de conserver voir améliorer les qualités et la diversité biologique de la zone concernée en limitant autant que possible la pollution lumineuse en prévoyant un éclairage (pour les différentes structures) dont la projection lumineuse soit orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent la faune nocturne ;

Considérant également qu'il y a lieu d'apporter davantage de précisions quant aux types de nichoirs envisagés et à leur localisation ;

Gestion des eaux de pluie :

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

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 à 10 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 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'en plus de l'aménagement d'une toiture végétalisée sur le toit de l'immeuble, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 L dans l'emprise de l'immeuble projeté ;

Considérant que, conformément au plan de gestion de l'eau, le trop plein sera redirigé vers une zone d'infiltration naturelle et paysagère de 30 m² située à environ 2,50 m de la façade latérale droite de l'immeuble, 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 qu'il y a lieu de privilégier une zone d'infiltration constituée d'un massif drainant naturel (type empierrement) ;

Considérant qu'il est recommandé de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Gestion du chantier :

Considérant que le chantier sera accessible uniquement depuis l'entrée existante à Rue Nisard ;

Considérant que le projet proposé sera implanté à une distance de 5,70 m du tronc d'un pin sylvestre situé à l'avant et de trois frênes du côté latéral gauche de l'immeuble projeté ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un réseau d'impétrants et de terrassement le long du chemin d'accès ; que cette réalisation impliquera des travaux de forage risquant d'endommager les racines des arbres alentours ;

Considérant que les travaux d'impétrants et de fondations des terrassements du chemin d'accès et de la terrasse latérale gauche se situent à proximité de plusieurs arbres à haute tige ; que leurs réalisations pourraient mettre en péril la survie deux Thuyas existants au niveau de l'accès, de trois autres Thuyas groupés sis à droite du chemin projeté et de deux frênes sis à proximité de la façade latérale de l'immeuble projeté ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme en son article 12 du titre I spécifie que : l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que le maintien d'une végétation préserve le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre soin de ne pas endommager les racines de ces arbres lors de la réalisation du chemin d'accès et des terrassements ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre le plus grand soin de ne pas endommager les houppiers existants lors des opérations en hauteur ;

Considérant que le projet doit prévoir la mise en place des mesures de protection des arbres sis à proximité de l'immeuble et du chantier prévu, ainsi qu'au niveau du chemin d'accès au chantier ;

Considérant qu'il convient également de fournir un plan d'installation de chantier en prévoyant :

- Les mesures nécessaires de protection des arbres 701, 702, 703, 704, 705, 708, 718, 719, 720 ;
- L'emplacement exact des zones de dépôt des matériaux, de déchargement et de stockage ;

Considérant que l'accès motorisé doit être limité à la zone de déchargement ; que cette zone doit être hors périmètre de protection des arbres ;

Considérant par ailleurs qu'il convient de prévoir un revêtement porphyre sur géotextile pour la zone dédiée au dépôt des matériaux/déblais/remblais ;

Considérant que ces mesures proposées permettent dès lors la protection et le maintien des arbres existants ;

Considérant que les chemins et les zones prévus pour l'installation du chantier et l'exécution des travaux doivent être remis dans leur état d'origine, soit en surfaces perméables et plantées en pleine terre ;

Considérant par ailleurs qu'en période de migration, de nombreux batraciens sont confrontés à la raréfaction des refuges, aux risques de mortalité routière, à la fragmentation des

parcelles, à l'artificialisation des sols ainsi qu'à l'éclairage nocturne, autant de facteurs empêchant leur déplacement vers les étangs situés en contrebas ;

Considérant dès lors qu'il convient de mettre en place, durant toute la durée du chantier, un dispositif de protection de la faune constitué d'une barrière hermétique et infranchissable pour les batraciens, d'une hauteur minimale de 50 cm, délimitant la zone d'intervention, et de préserver les espaces résiduels de circulation afin de maintenir la flore existante et de garantir la continuité des déplacements des batraciens ;

Considérant qu'il convient également de réaliser les travaux de modification du relief du sol ainsi que les travaux de fondation des constructions projetées en dehors de la période de migration des batraciens, s'étendant de février à fin avril, afin de ne pas perturber leurs déplacements ;

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 :

- Fournir des détails graphiques concernant l'aménagement de la terrasse prévue en façade latérale gauche et l'aspect du portail projeté ;
- Prévoir pour le nouveau portail un style s'inspirant du portail existant et formant un ensemble cohérent avec les grilles existantes ;
- Prévoir en lieu et place des garde-corps en verre des garde-corps métalliques permettant de supprimer le risque de collision des oiseaux sur sa surface et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;
- Réduire la hauteur sous plafond du niveau Rez-1 afin de diminuer la hauteur globale du bâtiment ;
- Revoir la configuration de la terrasse 1^{er} étage au et de prévoir un retrait végétalisé au niveau de la façade latérale gauche, afin d'éviter les vues plongeantes potentielles vers les chambres du premier appartement ;
- préciser les installations d'éclairage projetées au niveau des abords et de prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas perturber les habitats concernés par la zone et de conserver voir améliorer les qualités et la diversité biologique de la zone concernée en limitant autant que possible la pollution lumineuse en prévoyant un éclairage (pour les différentes structures) dont la projection lumineuse soit orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent la faune nocturne ;
- Apporter davantage de précisions quant aux types de nichoirs envisagés et à leur localisation ;
- Examiner avec un écologue des aménagements permettant de ne pas perturber la migration des batraciens, d'assurer la continuité des couloirs et de préserver les caractéristiques paysagères de la zone de parc, comme :
- Prévoir en lieu et place de ces murs de soutènement prévus pour l'accès ainsi que pour l'aménagement de la terrasse latérale gauche, un talutage planté en dégradé, reconstituant un décor végétal afin de participer au maintien de la qualité du paysage verdoyant ;
- Prévoir, au niveau des talutages, des murets d'une hauteur d'au moins 50cm empêchant le passage des batraciens ;

- Fournir un plan d'installation de chantier en prévoyant le placement ;
- Les mesures nécessaires de protection des arbres 701, 702, 703, 704, 705, 708, 718, 719, 720 ;
- L'emplacement exact des zones de déchargement ;
- Prévoir un revêtement porphyre sur géotextile pour la zone dédiée au dépôt des matériaux/déblais/remblais ;
- Mettre en place, durant toute la durée du chantier, un dispositif de protection de la faune constitué d'une barrière hermétique et infranchissable pour les batraciens, d'une hauteur minimale de 50 cm, délimitant la zone d'intervention, et de préserver les espaces résiduels de circulation afin de maintenir la flore existante et de garantir la continuité des déplacements des batraciens ;
- Réaliser les travaux de modification du relief du sol ainsi que les travaux de fondation des constructions projetées en dehors de la période de migration des batraciens, s'étendant de février à fin avril, afin de ne pas perturber leurs déplacements ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'immeuble dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de replantation au niveau des abords dans l'année 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions particulières du PPAS concernant la zone de variation de masse en ce qui concerne la toiture plate et le taux d'emprise maximum 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.

10. Avenue Alfred Solvay, 8

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale : mettre en conformité certains châssis et en placer de nouveaux en façade à rue, modifier l'aménagement intérieur et réaménager la zone de recul

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.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 espaces structurants, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation 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) ;

Vu le plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20.03.1878 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades résultant de la réunion de deux habitations construites à la fin du XIX^{ème} siècle ;

Considérant qu'elle se compose d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles aménagés sous toiture mansardée à l'avant et à versant à l'arrière ; que deux ailes sous toitures plates se développant sur deux niveaux encadrent une grande véranda donnant sur le jardin à l'arrière du bien ;

Considérant qu'il s'agit de transformer cette maison unifamiliale avec :

1. La modification de l'aménagement intérieur ;
2. Le remplacement des menuiseries de la façade à rue et la création d'un porche ;
3. Le réaménagement de la zone de recul ;

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 (implantation de la construction - façade avant) ;
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

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

- D'implantation de la construction (titre I, article 3 implantation de la construction - façade avant) en ce que la construction d'un porche devant l'entrée du bien dépasse l'alignement et contrevient ainsi au plan d'alignement de 1878 ;
- D'aménagement de la zone de recul (titre I, article 11, aménagement de la zone de recul) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en zone de pleine terre plantée ;
- De hauteur sous plafond (titre II, article 4, hauteur sous plafond) en ce que certains locaux habitables présentent des hauteurs inférieures aux normes prescrites de 2,50 m et 2,30 m sous combles ;
- De superficie nette éclairante (titre II, article 10, éclairage naturel) en ce que les chambres du premier étage présentent des superficies nettes éclairantes inférieures au 1/5^{ème} de leurs superficies ;

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 ;

MOTIVATION :

1. La modification de l'aménagement intérieur :

Considérant que l'habitation unifamiliale se compose actuellement :

- Au sous-sol : de trois caves, d'un local technique et d'une salle de jeu et d'une salle à manger en façade arrière en rez-de-jardin ;
- Au rez-de-chaussée : de l'accès, de deux halls et du salon en façade à rue, de la cuisine dans la véranda et, de part et d'autre, d'une cuisine avec arrière-cuisine et toilette attenante, et de la circulation verticale ;
- À l'étage : d'une grande chambre et d'une salle de douche attenante ;
- Sous les combles : de deux chambres, d'un bureau, d'une salle de bain et de deux salles de douches et d'une toilette ;

Considérant que la circulation verticale du bien est modifiée pour une desserte plus facile des quatre niveaux de l'habitation ;

Considérant que le sous-sol n'est pas réaménagé ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée un vestiaire est aménagé dans la zone d'entrée, la cuisine, séparée du salon par une cloison vitrée, est agrandie et dispose d'un coin repas ; que l'arrière-cuisine est convertie en bureau ;

Considérant qu'au premier étage, l'espace initialement dédié au bureau est réaffecté pour accueillir une chambre avec salle de douche attenante ; qu'un bureau/dressing est aménagé en lieu et place de l'ancienne chambre ; qu'une buanderie remplace l'une des salles de douche ;

Considérant qu'au deuxième étage, une grande salle de bain, un dressing et une toilette sont aménagés en façade à rue, la chambre restante orientée vers le jardin ;

Considérant que les différents espaces réaménagés sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes d'habitabilité des logements) en termes de superficie ;

Hauteur sous-plafond :

Considérant cependant qu'au rez-de-jardin, la salle de jeu existante présente une hauteur sous-plafond de 2,17 m ; qu'il s'agit d'une zone faisant partie de la salle à manger bénéficiant d'une hauteur sous-plafond de 3,97 m sous verrière ; que son usage reste ponctuel ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée :

- La cuisine présente en partie une hauteur sous-plafond existante de 2,39 m ; qu'elle bénéficie par ailleurs d'une hauteur sous-plafond de 3,45 m ; qu'il s'agit d'un espace largement ouvert et lumineux, en relation directe avec les pièces de vie ; que cette différence de hauteur reste faible et imperceptible à l'usage, et n'entrave ni la fonctionnalité, ni le confort de la cuisine ;
- Le bureau dans l'aile gauche présente une hauteur sous-plafond de 2,39 m ; que cette hauteur existante permet un usage confortable et fonctionnel de cet espace destiné à un usage ponctuel ;

Considérant que sous les combles :

- La chambre présente une hauteur sous-plafond de 2,17 m en façade à 2,30 m ; qu'il s'agit d'une situation existante pour un espace de nuit et non de séjour ;

Considérant que ces différences de hauteurs pour des espaces existants sont minimales et les dérogations à l'article 4 du titre II du RRU dès lors acceptables ;

Superficie nette éclairante :

Au rez-de-chaussée :

- Le salon présente une superficie nette éclairante de 2,41 m² pour 3,60 m² demandés ; qu'il s'agit d'un espace existant ; qu'il est de plus éclairé en second jour par la cloison vitrée le séparant de la cuisine ; que la modification des deux baies dans le but d'accroître la surface vitrée de cet espace serait préjudiciable à l'esthétique architecturale de la façade à rue du bien ;
- Le bureau situé dans l'aile gauche présente une superficie nette éclairante de 0,85 m² contre 1,25 m² demandés ; qu'il s'agit d'un espace destiné à un usage ponctuel ; que la baie est existante ;

Au premier étage :

- Les chambres du premier étage ont des superficies nettes éclairantes inférieures à la norme du 1/5^{ème} de leur superficie, 1,21 m² pour 3,06 m² demandés (chambre 1) et 1,01 m² pour 2,98 m² demandés (chambre 2) ; qu'il s'agit d'espaces de nuit, et non de pièces de séjour ; que les baies de la façade arrière éclairant ces chambres sont existantes

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont minimales et acceptables ;

Considérant que le réaménagement intérieur prévu améliore le confort et la fonctionnalité de l'ensemble des espaces de cette habitation unifamiliale ;

2. Le remplacement des menuiseries de la façade à rue et la création d'un porche :

Considérant que la situation de droit du bien (permis d'urbanisme PU31055-20 octroyé le 08/02/2021) fait état de menuiseries en bois avec impostes et petits-bois et de châssis en aluminium anthracite, avec petits-bois également, pour les deux lucarnes ;

Considérant que seuls les châssis de l'étage ont été conservés en bois de ton blanc ;

Considérant que les petits-bois et certaines impostes de l'ensemble des menuiseries ont été supprimés ; que les châssis et portes du rez-de-chaussée ont été remplacés en PVC de ton blanc sans autorisation ;

Considérant que la présente demande propose :

Au rez-de-chaussée :

- De remplacer en PVC non structuré les deux baies existantes et la porte d'entrée principale ;
- De transformer l'une des deux portes en un châssis ouvrant simple aligné en hauteur sur la baie voisine ;
- De créer un porche d'entrée devant la porte d'entrée principale, de 2,78 m de hauteur, 2,20 m de largeur et 1,10 m de profondeur, avec soubassement en pierre bleue, menuiseries en aluminium anthracite et la corniche en bois du même ton ; que la toiture sera en EPDM de ton noir ;

À l'étage :

- De remplacer les deux châssis existants à l'identique de la situation de droit, en bois peint avec impostes et petits-bois ;

Dans les combles :

- De régulariser la suppression des petits-bois des châssis des deux lucarnes ;

Le porche :

Considérant cependant que le projet déroge au Titre I, article 3 du RRU ; que la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé en 1878 ; que, du fait de la création d'un porche contre la façade avant, le projet contrevient à ce plan d'alignement ;

Considérant que l'habitation bénéficie d'un grand hall d'entrée avec vestiaire ; que ce porche n'a que peu d'utilité ;

Considérant dès lors qu'il convient de ne pas réaliser ce porche ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir au-dessus de cette porte d'entrée une marquise d'inspiration traditionnelle, en rapport avec l'esthétique architecturale de la façade à rue de l'habitation ;

Les menuiseries :

Divisions :

Considérant que le projet remplace les deux châssis du premier étage à l'identique de la situation de droit en ce qui concerne le matériau (bois) les impostes et petits-bois ;

Considérant que les menuiseries projetées pour le rez-de-chaussée présentent un aspect très différent avec des ouvrants simples sans impostes et petits bois ;

Considérant que cette façade est visible depuis l'espace public ;

Considérant que les divisions verticales des châssis, les impostes et les petits-bois participent à l'esthétique architecturale du bien ; que respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de la construction ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir deux ouvrants pour les deux baies entourant la porte d'entrée et un ouvrant simple pour la baie transformée et de prévoir l'ensemble de ces menuiseries avec impostes et petits-bois, y compris la porte d'entrée, en s'inspirant des proportions des baies du bien sis au n°10 de l'avenue ;

Considérant de même qu'il convient de rétablir les petits bois des deux châssis des lucarnes en toiture avant ;

Matériau :

Considérant que le matériau prévu pour les châssis du premier étage est le bois ; que les menuiseries du rez-de-chaussée sont prévues en PVC ;

Considérant que pour le respect de l'expression architecturale du bien et l'homogénéité de la façade à rue du bien, il convient d'utiliser du bois pour l'ensemble des menuiseries ;

Teinte :

Considérant que la teinte de l'ensemble de ces menuiseries est un ton gris anthracite ;

Considérant qu'elle tranche avantageusement sur le ton beige clair de la façade ; que cette combinaison de teintes est présente dans le voisinage immédiat du bien ;

3. Le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que la zone de recul actuelle se compose actuellement de deux parties distinctes, l'une à l'avant recouverte de gravier et la seconde, séparée par une clôture et deux portillons, en dalles de pierre bleue ; que sa végétalisation est constituée de haies vives et d'un érable planté dans un bac de plantation ;

Considérant que la présente demande propose :

- La pose d'un grillage d'une hauteur d'1,80 m, support de végétation, sur les trois limites parcellaires ;
- La création d'un portail d'une largeur de 3,20 m et d'un portillon en aluminium de ton anthracite, en limite de trottoir ;
- La plantation d'arbres en palissade sur les deux axes mitoyens ;

Considérant le permis d'urbanisme PU/32257-25 dont l'objet était d'abattre 2 arbres dans la zone de recul en bord de voirie ; que ce permis a été octroyé le 06/02/2026 sous réserve de replanter, dans l'année suivant la fin du chantier, au moins :

- Un arbre haute-tige de 3^{ème} grandeur (10-15m à l'âge adulte), de force 10/12 à la plantation ;
- Une plante arbustive (cornouiller, fusain, érable du Japon, amélanchiers, hamamélis...) ;

Considérant que les informations concernant les plantations prévues ne figurent pas sur les documents graphiques accompagnant la présente demande ; qu'il convient de les compléter à cet effet ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ;

Considérant que l'aménagement tel que prévu est contraire à cet article en ce que la zone de recul est en grande partie recouverte d'un matériau imperméable, que les plantations en pleine terre y sont très réduites ;

Considérant que le portail prévu d'une largeur de 3,20 m, associé à un revêtement en graviers, permettrait l'accès d'un véhicule ; que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant de même que la hauteur d'1,80 m pour la clôture proposée en front de rue et la composition du portail ne permettent pas une visibilité sur la zone de recul du bien depuis l'espace public ;

Considérant que cet aménagement porte atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ; que les zones de recul doivent participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant de plus que pour une demande en espaces structurants, les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir l'aménagement de cette zone en limitant son imperméabilisation à une bande d'accès à l'entrée du bien et en aménageant le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;

Considérant de même qu'il y a lieu de supprimer le portail à deux vantaux proposé pour éviter tout stationnement de véhicules et d'adapter la largeur du portillon prévu à l'accès de vélos et vélos-cargo ;

Considérant de même qu'il convient de prévoir ce portail et la clôture à rue d'une hauteur d'1,50 m permettant une visibilité sur cet espace de zone de recul ainsi qu'une conception du portail suffisamment perméable au regard ;

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

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

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 :

- **Ne pas réaliser le porche prévu en façade à rue et prévoir le cas échéant au-dessus de cette porte d'entrée une marquise d'inspiration traditionnelle, en rapport avec l'esthétique architecturale de la façade à rue de l'habitation ;**
- **Revoir les divisions des menuiseries du rez-de-chaussée de la façade à rue en prévoyant deux ouvrants pour les deux baies entourant la porte d'entrée et un ouvrant simple pour la baie transformée ;**

Prévoir pour l'ensemble de ces menuiseries, y compris la porte d'entrée, des impostes et petits-bois en s'inspirant des proportions des baies du bien sis au n°10 de l'avenue ;

- **Rétablir les petits-bois des châssis des lucarnes de la toiture avant ;**
- **Prévoir du bois pour l'ensemble des menuiseries en façade à rue ;**
- **Respecter les conditions du permis d'urbanisme PU/32257-25 :**
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter, dans l'année suivant la fin du chantier, au moins :
- Un arbre haute-tige de 3^{ème} grandeur (10-15m à l'âge adulte), de force 10/12 à la plantation ;
- Une plante arbustive (cornouiller, fusain, érable du Japon, amélanchiers, hamamélis...) ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges, sauf accord écrit des voisins concernés ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien de la zone de recul ;
- **Préférer la plantation d'essences indigènes :**

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr?_ga=2.118002121.1133357271.1658150329-

[1274794854.1658150329](#), et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance Nature) ;

- Compléter le plan d'implantation projetée en précisant les essences prévues (plantes grimpantes, arbres en palissade, arbre en bac, etc.) ;
- Limiter l'imperméabilisation de la zone de recul à une bande d'accès à l'entrée du bien et aménager le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;
- Prévoir une clôture à rue et un portail ajouré d'une hauteur maximale d'1,50 m permettant une visibilité sur la zone de recul du bien depuis l'espace public ;
- Limiter la largeur du portillon proposé afin d'éviter tout stationnement de véhicule en zone de recul ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux d'aménagement de la zone de recul dans l'année suivant l'obtention du permis d'urbanisme pour la présente demande et les terminer au plus tard dans l'année suivant leur commencement ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de certains locaux habitables sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante de certains locaux habitables sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la construction d'un porche en façade à rue du bien est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

11. Drève des Weigélias, 36

Objet de la demande :

transformer, étendre et réaffecter l'immeuble au logement unifamilial, installer une pompe à chaleur, construire une piscine et un atelier, ajouter un accès piéton, élargir l'accès carrossable, étendre l'aire de stationnement et construire un abri vélo en zone de recul (170 + 260m² de superficie imperméabilisée et/ou minéralisée)

Motif de la CC :

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

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

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

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 :****Considérant que le présent avis porte sur la version modifiée de la demande initialement introduite, en application de l'art 126 du COBAT**

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) ;

Vu l'inscription de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles capitale ;

Considérant que la demande concerne une ancienne maison d'habitation bourgeoise 4 façades, R+1+Toit Mansart, dont les façades latérales ne présentent cependant pas d'ouverture de fenêtre, située dans une propriété entièrement clôturée d'une superficie totale de 1660m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de style éclectique d'inspiration néoclassique construite dans les années 1900 à 1918, ayant été transformée en façade arrière, afin de liaisonner le rez-de-chaussée et le sous-sol, et intérieurement, en ce qui concerne les revêtements et les installations techniques, pour répondre aux besoins et contraintes de fonctionnement de son affectation au service public d'intérêt collectif visant l'aide aux personnes et les soins à domicile ;

Considérant que ces transformations ont principalement porté atteinte au caractère ancien intérieur de cette habitation sans pour autant atteindre à sa structure et à l'aspect général des façades anciennes ;

Considérant que l'objet principal de l'actuelle demande consiste à transformer et étendre l'immeuble dans le but de le réaffecter au logement unifamilial et de l'adapter aux confort et mode de vie actuels ;

Considérant que cette demande s'accompagne du réaménagement de la zone de recul, de l'implantation d'une piscine et de la construction de diverses constructions isolées accessoires ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Déplacer l'escalier extérieur menant au sous-sol de la façade arrière vers la façade latérale avec le percement d'une nouvelle porte d'accès ;
- Réaliser une extension du rez-de-chaussée de 60m², s'étendant sur toute la largeur des façades arrière et latérale Nord, dont la toiture plate dépasse de 1m30 le nu extérieur des façades projetées avec une casquette en béton alignée sur la dalle de fondation en béton posant sur le sol et portant l'emprise réelle de cette extension à +/- 108m² ;
- Déplacer la cage d'escalier, actuellement centrale, vers la façade Nord accompagné du percement d'une grande baie vitrée aux caractéristiques contemporaines dans

cette façade qui sera entièrement enduite, supprimant les fausses baies de fenêtre existante sur cette façade ;

- Décloisonner, réorganiser et modifier la répartition des pièces d'habitation (living openspace, suite parentale au 1^{er} et 4 chambres enfants avec 1 salle de bain et 2 salles de douche dans les mansardes) ;
- Recomposer la façade arrière en repositionnant la porte fenêtre centrale au niveau de l'étage dans l'alignement sur les fenêtres existantes ;
- Percer 2 nouvelles fenêtres et un oculus au 1^{er} étage en façade latérale Sud ;
- Percer une fenêtre en façade latérale Nord ;
- Agrandir les fenêtres existantes dans le brisis de toiture en façade avant et arrière ;
- Remplacer les châssis tripartites en bois brun de la façade avant par des châssis à double ouvrants en bois clair ;
- Placer 2 nouvelles cheminées ;
- Installer une pompe à chaleur en façade latérale sur la toiture plate de l'extension projetée ;
- Isoler l'enveloppe du bâtiment par l'intérieur ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture ;
- Démolir la serre (+/-18m²) et la cabane de jardin existantes (+/-12m²) ;
- Construire une piscine de 56m² et un cabanon en bois de 6m² abritant les techniques derrière lequel sera installé une seconde pompe à chaleur pour le chauffage de l'eau de la piscine ;
- Construire un atelier de 40m² en bois couvert d'une toiture en avier galvanisé, adossé aux remises voisines existantes au n°40 ;
- Abattre les 2 ifs situés à proximité de l'atelier projeté, dont les couronnes forment un massif végétal de 10 à 12 m de diamètre et d'une dizaine de mètres de haut ;
- Construire un abri de 15m² pour 6 vélos en zone de recul, en bois et acier, adossé au mur d'une annexe voisine au n°38 ;
- Réorganiser la zone de recul pour faciliter le stationnement et la manoeuvre des véhicules, et placer un revêtement en pavés de récupération à joints drainants ;
- Enfouir une citerne de récupération des eaux de pluie de 15.000l. sous l'aire carrossable ;
- Élargir l'accès carrossable de 1m ;
- Ajouter un accès piéton séparé pourvu d'un portillon métallique de même apparence ;

Considérant que la demande d'origine a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU : aménagement des zones de cours et jardins,
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : aménagement de la zone de recul,
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que 2 lettres de réclamations avaient été introduites dans le cadre de la mise à l'enquête publique de la demande d'origine organisée du 17/11/2025 au 01/12/2025 ;

Considérant que les remarques portaient principalement sur les conséquences de l'élargissement du portail d'entrée, sur les possibilités de stationnement et sur la disparition de la valeur patrimoniale des éléments composant de ce portail ;

Considérant que cette demande avait également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation émis en date du 16/12/25, ayant tenu lieu d'avis conforme a été libellé comme suit :

« 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) ;

Vu l'inscription de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles capitale ;

Considérant que la demande concerne une ancienne maison d'habitation bourgeoise 4 façades, R+1+Toit Mansart, dont les façades latérales ne présentent cependant pas d'ouverture de fenêtre, située dans une propriété entièrement clôturée d'une superficie totale de 1660m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de style éclectique d'inspiration néoclassique construite dans les années 1900 à 1918, ayant été transformée en façade arrière, afin de liaisonner le rez-de-chaussée et le sous-sol, et intérieurement, en ce qui concerne les revêtements et les installations techniques, pour répondre aux besoins et contraintes de fonctionnement de son affectation au service public d'intérêt collectif visant l'aide aux personnes et les soins à domicile ;

Considérant que ces transformations ont principalement porté atteinte au caractère ancien intérieur de cette habitation sans pour autant atteindre à sa structure et à l'aspect général des façades anciennes ;

Considérant que l'objet principal de l'actuelle demande consiste à transformer et étendre l'immeuble dans le but de le réaffecter au logement unifamilial et de l'adapter aux confort et mode de vie actuels ;

Considérant que cette demande s'accompagne de l'agrandissement de l'aire carrossable existante en zone de recul, de l'implantation d'une piscine et de constructions isolées accessoires ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Déplacer l'escalier extérieur menant au sous-sol de la façade arrière vers la façade latérale avec le percement d'une nouvelle porte d'accès ;
- Réaliser une extension du rez-de-chaussée de 60m², s'étendant sur toute la largeur des façades arrière et latérale Nord, dont la toiture plate dépasse de 1m30 le nu extérieur des façades projetées avec une casquette en béton alignée sur la dalle de fondation en béton posant sur le sol et portant l'emprise réelle de cette extension à +/- 108m² ;

- Déplacer la cage d'escalier, actuellement centrale, vers la façade Nord accompagné du percement d'une grande baie vitrée aux caractéristiques contemporaines dans cette façade qui sera entièrement enduite, supprimant les fausses baies de fenêtre existante sur cette façade ;
- Décloisonner, réorganiser et modifier la répartition des pièces d'habitation (living openspace, suite parentale au 1^{er} et 4 chambres enfants avec 1 salle de bain et 2 salles de douche dans les mansardes) ;
- Recomposer la façade arrière en repositionnant la porte fenêtre centrale au niveau de l'étage dans l'alignement sur les fenêtres existantes ;
- Percer 2 nouvelles fenêtres et un oculus au 1^{er} étage en façade latérale Sud ;
- Ajouter une fenêtre et agrandir les fenêtres existantes dans le brisis de toiture en façade avant et arrière ;
- Remplacer les châssis tripartites en bois brun de la façade avant par des châssis à double ouvrants en bois clair ;
- Placer 2 nouvelles cheminées en inox d'une hauteur de 2m50 au-dessus du brisis de toiture ;
- Installer une pompe à chaleur en façade latérale sur la toiture plate de l'extension projetée ;
- Isoler l'enveloppe du bâtiment par l'intérieur ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture ;
- Démolir la serre (+/-18m²) et la cabane de jardin existantes (+/-12m²) ;
- Construire une piscine de 56m² et un cabanon en bois de 6m² abritant les techniques derrière lequel sera installé une seconde pompe à chaleur pour le chauffage de l'eau de la piscine ;
- Construire un atelier de 40m² en bois couvert d'une toiture en acier galvanisé, adossé aux remises voisines existantes au n°40 ;
- Abattre les 2 ifs situés à proximité de l'atelier projeté, dont les couronnes forment un massif végétal de 10 à 12 m de diamètre et d'une dizaine de mètres de haut ;
- Construire un abri de 15m² pour 6 vélos en zone de recul, en bois et acier, adossé au mur d'une annexe voisine au n°38 ;
- Etendre l'aire carrossable de la zone de recul de +/- 110m², permettant le stationnement et la manoeuvre de 3 à 4 véhicules, dont le revêtement sera réalisé en pavés de récupération à joints drainants ;
- Enfouir une citerne de récupération des eaux de pluie de 15.000l. sous l'aire carrossable ;
- Élargir l'accès carrossable de 1m en réduisant la hauteur des pillastres de +/-1m ;
- Remplacer le portail ancien en fer forgé noir par un portail métallique de couleur claire ;
- Ajouter un accès piéton séparé pourvu d'un portillon métallique de même apparence ;

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

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU : aménagement des zones de cours et jardins,
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : aménagement de la zone de recul,

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/11/2025 au 01/12/2025 ;

Considérant que les remarques portent principalement sur les conséquences de l'élargissement du portail d'entrée, sur les possibilités de stationnement et sur la disparition de la valeur patrimoniale des éléments composant de ce portail ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Interventions sur l'habitation

Considérant que l'extension et les transformations projetées consistent à modifier les circulations et la structure intérieure existante afin de répondre au confort de vie actuel, proposant de grands espaces ouverts au rez-de-chaussée, une suite parentale à l'étage et 4 chambres avec cabinets de toilette individuels dans les combles ;

Considérant que la demande réhabilite la vocation première de l'habitation par sa rénovation globale comprenant le renouvellement des techniques, l'isolation et l'amélioration générale des conditions d'habitabilité et de confort ;

Considérant que la demande vise l'extension du rez-de-chaussée d'une construction isolée telle que définie par le RRU ;

Considérant que cette extension respecte une distance appropriée par rapport à la limite mitoyenne et au gabarit de l'immeuble existant sur la parcelle voisine et qu'il n'y a pas lieu d'obtenir de dérogation à l'aménagement de la zone de retrait latéral ;

Considérant que l'extension projetée présente une expression architecturale sobre et contemporaine se distinguant volontairement des façades anciennes notamment par la réalisation d'un débord de toiture important, des proportions propres de baies de fenêtre et l'emploi de matériaux actuels (béton, acier...) ;

Considérant que l'extension et les interventions projetées en façade latérale Nord sont susceptibles d'être vues depuis l'espace public, en particulier en période hivernale ;

Considérant que l'extension projetée empiète sur le réseau racinaire d'un cornouiller de beau développement, destiné à être maintenu, et formant actuellement un écran visuel essentiel entre l'espace public et la maison ;

Considérant par ailleurs, que le raccord projeté entre l'extension et la façade avant affectera négativement le caractère ancien de la façade avant ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter un retrait d'au moins 1m80 avec le mur de l'annexe par rapport à la façade avant afin de préserver son intégrité et de ne pas endommager le réseau racinaire du cornouiller existant ;

Considérant que l'emplacement et les proportions de la baie de fenêtre projetée sous la corniche, dans la façade Nord, portent également atteinte au caractère ancien de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait également lieu de revoir la position et les dimensions ce percement afin de respecter les caractéristiques typologiques et former un ensemble cohérent ;

Considérant que la division bipartite de châssis de façade avant, l'agrandissement des fenêtres de toiture et les percements projetés dans la façade sud respectent le caractère ancien la construction ;

Considérant, cependant, qu'il y a lieu de préciser que le profil de ces châssis en bois devra avoir un profil mouluré à l'ancienne afin de revaloriser ce patrimoine de façon cohérente ;

Considérant, également que les encadrements de fenêtre et les cache-boulins ne sont pas dessinés et qu'il y a lieu de les maintenir sur toutes les façades ;

Considérant que les cheminées métalliques sont étrangères au caractère ancien et qu'elles devraient être intégrée avec plus de discrétion ;

Pompe à chaleur

Considérant que la pompe à chaleur sera placée sur la toiture de l'extension projetée en zone de retrait latéral à proximité du mur de façade ;

Considérant qu'elle sera située à plus de 8m de la propriété voisine n°34 ;

Considérant, cependant, que le fonctionnement des pompes à chaleur est susceptible d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que les bruits émis par les installations peuvent être renvoyés et amplifiés par la proximité de murs de façade ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre tout en œuvre pour éviter ces nuisances et de choisir des appareils silencieux, de veiller le cas échéant au placement de dispositifs anti bruit autour de l'installation ;

Constructions isolées accessoires

Considérant que la propriété ne présente pas de garage ni de local aisément accessible pour entreposer les vélos de toute une famille ;

Considérant que le local vélo proposé en zone de recul est situé contre un mur mitoyen et inséré dans un massif arbustif existant le rendant non visible de l'espace public et qu'il n'est, dès lors, pas susceptible de porter atteinte au caractère jardiné de la zone ;

Considérant que l'atelier projeté dans le jardin prend place contre un mur mitoyen existant sans le dépasser en hauteur ;

Considérant qu'il s'intègre avec discrétion dans le jardin ;

Entendu en commission de concertation que cette construction est destinée au rangement du matériel de jardin et aux activités y liées, de même que l'atelier projeté en sous-sol de l'habitation sera destiné à des activités de bricolage et de loisirs accessoires à la fonction d'habitation ;

Piscine

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et sont proportionnées avec les dimensions de la propriété ;

Considérant que la piscine est implantée à une distance de +/- 5m de la limite mitoyenne avec le n°34, que la séparation entre les propriétés est assurée par le maintien d'un écran

végétal, principalement constitué de noisetiers, de +/- 2 m d'épaisseur entre la terrasse projetée à côté de la piscine et la haie mitoyenne existante ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'agrément conforme à la destination récréative de la zone ;

Considérant qu'avant le rejet des eaux de piscine dans l'environnement et/ou dans les égouts à l'occasion des vidanges annuelles nécessaires, il sera procédé à une déchloration préalable par évaporation ;

Entendu en commission de concertation que la piscine est une cuve en aluminium sans margelle, qu'elle sera pourvue d'un volet de protection ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter le nombre de points d'éclairage, d'en limiter l'intensité et de les diriger vers le bas ; afin de ne pas perturber la faune nocturne ;

Accessibilité et mobilité

Entendu en commission de concertation que l'élargissement du portail et l'extension de l'aire carrossable sont motivés par la facilitation des manœuvres d'accès et le souhait de disposer de possibilité de stationnement pour les visiteurs en dehors de la perspective sur la façade avant ;

Considérant que l'aire carrossable actuelle a été réalisée après 1997 lors de l'occupation des lieux par le CPAS comme en témoignent les orthophotoplans visibles sur Brugis ;

Considérant que ces orthophotoplans montrent par ailleurs la présence de nombreux véhicules stationnés devant l'habitation ;

Considérant qu'il apparaît que la largeur existante du portail d'entrée à la propriété n'est pas problématique et qu'il n'y a pas lieu de l'élargir ;

Considérant que les pilastres et le portail en fer forgé constituent des éléments patrimoniaux de qualité qu'il convient de conserver ;

Considérant que l'extension de l'aire carrossable empiète sur le réseau racinaire des arbres et risque d'endommager celui-ci ;

Considérant que la superficie de la zone carrossable actuelle de +/- 45m² est suffisante pour le stationnement de 2 véhicules familiaux et qu'il y a lieu de ne pas minéraliser le sol plus que nécessaire ;

Considérant que l'ajout d'un accès plus étroit destiné aux piétons et cyclistes est acceptable ;

Considérant que le portail de celui-ci devrait présenter un caractère similaire au portail principal ;

Imperméabilisation

Considérant que les chiffres repris dans les tableaux des cadres VI et VIII du formulaire de demande sont erronés et incomplets ;

Considérant que l'ensemble des aménagements projetés totalisent un accroissement de 260m² de superficie imperméabilisée et/ou minéralisée (soit un total de +/- 430m²) ;

Considérant que le projet totalise +/- 179m² de toiture plate non-végétalisée alors que le RRU impose de réaliser des revêtements de toiture végétalisés à partir de 100m² de toiture plate ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaliser des finitions végétales sur toutes les toitures des constructions projetées ;

Arbres et végétaux

Considérant que le projet d'aménagement des abords s'accompagne de l'étoffement de certains massifs par de nouvelles plantations de noisetiers, d'un érable champêtre à l'angle sud de l'habitation et d'un chêne dans la zone de recul ;

Considérant que la plantation du chêne devrait être plus éloignée du trottoir afin d'éviter l'endommagement de celui-ci par les racines dans le futur ;

Considérant que la propriété est peu arborée, qu'elle est de grande dimension et qu'un beau grand sujet pourrait prendre place en fond de parcelle ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce qui concerne un nombre limité de possibilité de stationnement et la construction de l'abri vélos, sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les plans et les documents déposés présentent de nombreuses imprécisions et nécessitent des corrections ;

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 réserves de :

- *Respecter un retrait d'au moins 1m80 par rapport à la façade avant pour l'implantation de l'extension ;*
- *Revoir la position et les proportions de l'ouverture de la fenêtre projetée en façade Nord, en se tenant à distance de la corniche et en marquant la verticalité, éventuellement complétée par une ouverture à réaliser dans le brisis de toiture ou maintenir l'ouverture existante en toiture ;*
- *Soit supprimer les cheminées projetées soit les intégrer avec discrétion ;*
- *Maintenir les encadrements de fenêtre des façades avant et arrière et les cache-boulins sur toutes les façades ;*
- *Préciser les teintes des façades et détails de façades anciennes et projetées ;*
- *Corriger le matériau du châssis de la porte-fenêtre de la façade avant par un châssis en bois ;*
- *Choisir un modèle de châssis en bois mouluré à l'ancienne pour toutes les fenêtres présentant un caractère ancien ;*
- *Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Réaliser une couverture végétale sur toute les toitures plates (extension, atelier, abri vélo et cabanon) ;*
- *Ne pas élargir l'accès carrossable ni augmenter la superficie carrossable de la zone de recul ;*
- *Conserver les pilastres et le portail d'entrée ;*
- *Réaliser un portail ajouré pour le nouvel accès piéton présentant les mêmes caractéristiques que le portail ancien ;*
- *Respecter une distance d'au moins 3m par rapport au trottoir pour la plantation du chêne projetée en zone de recul*
- *Fournir un plan plus précis de l'aménagement des abords et du jardin ;*

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 de la zone de recul (l'abri vélos) 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. »

Considérant qu'en date du 22/12/25 le collège des bourgmestre et échevins a fait sien l'avis de la commission de concertation de décidé faire application de l'art 191 du CoBAT et d'imposer l'introduction de plans modifiés devant respecter les conditions de cet avis ;

Considérant qu'en date 14/04/26 le demandeur a notifié au collège des bourgmestre et échevins sa volonté de modifier sa demande et de faire application de l'art 126 du CoBAT

Considérant que la demande modifiée a été déposée en date du 20/04/26

Considérant l'objet principal de la demande n'est pas modifié mais que les modifications apportées s'écartent des conditions ou ne respectent pas certaines des conditions imposées par le collège des bourgmestre et échevins et qu'il s'agit en particulier de :

- Limiter le retrait de l'implantation de l'extension latérale à 1m par rapport à la façade ;
- Maintenir l'élargissement de 1m de l'accès carrossable ;
- Ne pas réaliser les couvertures végétales sur les constructions isolées accessoires (remises de jardin à vélo, atelier...) ;

Considérant que la demande modifiée a dû être soumise à nouveau aux mesures particulières de publicité pour les mêmes motifs que la demande d'origine :

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU : aménagement des zones de cours et jardins,
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : aménagement de la zone de recul,
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Considérant que le retrait limité à 1m de la façade avant pour l'implantation de l'extension latérale est acceptable en ce qu'il paraît suffisant pour ne pas porter atteinte à l'intégrité de la façade avant ni à la survie du cornouiller existant

Considérant toutefois qu'une attention particulière devra être apportée au réseau racinaire de celui-ci dans le cadre du chantier

Considérant que maintien de l'élargissement de 1m de l'accès carrossable est acceptable en ce qu'il facilite la manœuvre d'accès aux deux emplacements de stationnement projeté à droite de l'entrée et qu'il est accompagné de la reconstruction des pilastres à l'identique des pilastres d'origine en briques apparentes et de l'adaptation du portail existant par un ferronnier

Considérant que les dimensions et le nombre de constructions isolées accessoires sont importantes et qu'il s'agit de constructions neuves

Considérant que les arguments avancés pour ne pas réaliser les finitions végétales sur leur toiture ne sont pas acceptables en ce que celles-ci sont réalisables

Considérant qu'en vertu de la prescriptions 0.6. du PRAS les actes et travaux doivent en priorité améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compenser les pertes de surfaces naturelles en pleine terre par la réalisation de couvertures végétales sur les toitures des divers abris afin de préserver le patrimoine végétal et la biodiversité ;

Considérant que les modifications du projet portent également sur :

- L'élargissement des lucarnes projetées en toiture ;
- La proposition de peindre les parties anciennes (enduits de façade, encadrements, menuiseries et ferronneries) en vert clair et réaliser l'extension en maçonnerie de teinte beige clair couronnée d'une casquette en béton naturel ;

Considérant que la demande que les dimensions des lucarnes présentent des proportions respectueuses de la composition des façades anciennes ;

Considérant que le ton sur ton de verts clairs choisi respecte et met en valeur ce type de façade ancienne ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser sur les plans les nuances prévues pour les différents détails de façades ;

Considérant que le reste des conditions imposées par la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins ont été respectées soit :

- La construction de cheminées en maçonnerie ;
- Le choix de châssis en bois moulurés à l'ancienne ;
- La réalisation d'une ouverture de fenêtre verticale similaire aux fenêtres existantes en façade latérale Nord ;
- Le maintien des encadrements de fenêtre des façades avant et arrière et des cache-boulins sur toutes les façades ;
- La limitation de la possibilité de stationnement à 2 véhicules en zone de recul ;
- Le respect de la distance de 3m par rapport au trottoir pour la plantation du chêne projetée en zone de recul ;
- Le portillon du nouvel accès piéton présente les mêmes caractéristiques que le portail ancien ;

Considérant cependant qu'il y aura lieu de préciser sur les plans la teinte projetée pour les ferronneries des portails et qu'il s'agit de portails ajourés ;

Considérant que le plan d'implantation et d'aménagement des abords est toujours imprécis et qu'il y a lieu de coter l'implantation des diverses constructions, terrasses et pavages en indiquant les distances par rapport aux limites mitoyennes et entre elles et de fournir une légende des couleurs utilisées ;

Considérant que la présentation des plans de réalisation sous format A3 recto verso et tête bêche constitue une entrave à la lisibilité des plans, tant pour la consultation que pour le suivi de chantier,

Considérant dès lors qu'il y a lieu de présenter les plans d'implantation, de réalisation et de détails sous format A0.

Considérant en conclusion que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et respecte le caractère patrimonial de l'habitation et de la propriété ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce qui concerne le nombre de possibilité de stationnement limité à 2 véhicules et la construction de l'abri vélos, sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 sur la version modifiée SOUS CONDITIONS DE :

- Réaliser une couverture végétale sur toutes les toitures plates (extension, atelier, abri vélo et cabanon) ;
- Fournir un plan de l'aménagement des abords précisant les cotes d'implantation des constructions, terrasses et pavages en indiquant les distances par rapport aux limites mitoyennes et entre les diverses constructions, et fournir une légende des couleurs utilisées ;
- Présenter les plans d'implantation, de réalisation et de détails sous format A0 ;
- Préciser sur les plans de réalisation les teintes projetées des différents détails de façade et des portails et qu'il s'agit de portails ajourés ;
- Prévoir les encadrements de fenêtre et autres éléments ornementaux dans un ton plus clair qui se distingue de la couleur de la façade ;
- Prévoir les grilles et éléments en ferronnerie de ton foncé ;
- Limiter le nombre de points d'éclairage dans le jardin et autour de la piscine, en limiter l'intensité et de les diriger vers le bas ; afin de ne pas perturber la faune nocturne ;
- Durant le chantier circonscrire les zones de dépôt de matériau et de terre en-dehors des couronnes de arbres et des massifs végétaux et apporter une attention particulière au réseau racinaire du cornouiller ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Veillez en tout temps à la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores liées à l'usage de la piscine ou de la pompe à chaleur qu'elles soient le fait des installations techniques ou humaines (usage familial de la piscine respectueux du voisinage) ;
- Veiller le cas échéant au placement de dispositifs anti bruit autour de la pompe à chaleur ;

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 du RRU, Titre I art. 12 en ce qui concerne de la zone de retrait latéral, 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.A-----

12. Rue des MÉRISIERS, 57

Objet de la demande :

transformer et étendre une maison unifamiliale comprenant le remplacement de la véranda par une extension arrière en toiture plate, la modification d'une terrasse au R+1 et la transformation de la toiture à 2 versants en une toiture mansardée avec lucarnes pour aménager une suite parentale

Motif de la CC :

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

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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez + 1 + toiture à versants ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante et la construction d'une extension arrière à toiture plate ;
- La modification de la terrasse située au premier étage ;
- La transformation de la toiture principale à deux versants en toiture mansardée ;
- La modification des menuiseries extérieures et de la porte d'entrée en façade avant ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Démolition de la véranda et construction d'une nouvelle extension :

Considérant que l'habitation présente actuellement une organisation intérieure cloisonnée limitant les perspectives visuelles et les apports de lumière naturelle au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation des espaces de vie visant à améliorer leur fonctionnalité et leur qualité d'usage ;

Considérant que la véranda existante sera démolie et remplacée par une extension contemporaine à toiture plate ;

Considérant que cette extension s'inscrit dans le prolongement naturel du volume principal et s'aligne sur la profondeur bâtie observée au niveau de la parcelle voisine au numéro 59 ;

Considérant que le projet prévoit un châssis coulissant d'angle permettant une ouverture généreuse vers la terrasse ;

Considérant que ces aménagements favorisent une meilleure relation entre les espaces intérieurs et extérieurs tout en améliorant l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que la réalisation de cette extension implique le rehaussement limité des murs mitoyens :

- D'environ 45 cm au niveau de la nouvelle extension, le long de la limite mitoyenne avec le n°59 ;
- D'environ 50 cm au niveau du mur bordant la terrasse du rez-de-chaussée avec le n°59, au moyen d'un treillis métallique destiné à accueillir des plantations grimpantes pérennes ;
- D'environ 20 cm le long de la limite mitoyenne avec le n°55A afin d'atteindre une hauteur totale de 1,90 m, en attendant la construction du nouveau projet ;

Considérant que ces rehaussements demeurent limités ;

Considérant qu'ils s'inscrivent dans les gabarits observés dans le contexte bâti immédiat et n'engendrent pas d'impact significatif sur l'ensoleillement ni sur les conditions d'occupation des propriétés voisines ;

Considérant que la hauteur projetée permet d'assurer une hauteur sous plafond confortable de 2,70 m ;

Considérant que la terrasse du premier étage est modifiée tout en respectant les distances réglementaires de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes conformément aux dispositions du RRU ;

Considérant qu'un lanterneau de dimensions 1,30 m x 1,30 m est prévu au sein de la nouvelle toiture plate afin d'améliorer l'éclairage naturel des espaces de vie situés au centre de l'habitation ;

Considérant que le reste de la toiture plate sera aménagée en toiture végétalisée, qui sera délimitée par un garde-corps à la limite de la terrasse afin d'assurer la sécurité des usagers tout en limitant l'accès à la partie végétalisée uniquement pour l'entretien ;

Considérant que cette toiture contribue à l'amélioration des qualités environnementales du projet et participe à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à l'amélioration du microclimat de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension sera isolée et revêtue de panneaux composites de teinte gris anthracite accompagnés de châssis et couvre-murs en aluminium de même teinte ;

Considérant que ces matériaux présentent un caractère sobre et contemporain compatible avec l'expression architecturale du projet ;

Transformation de la toiture principale :

Considérant que les combles existants présentent une habitabilité limitée en raison de la configuration actuelle de la toiture à versants ;

Considérant que l'habitation comprend actuellement des espaces de vie au rez-de-chaussée, une chambre et un bureau au premier étage ainsi qu'une seconde chambre aménagée sous toiture ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation des espaces intérieurs avec la création de deux chambres distinctes pour les enfants au premier étage ;

Considérant que la transformation de la toiture vise à optimiser l'usage des combles et à améliorer durablement les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que conformément à l'article 6 du Titre I du RRU, les constructions de référence sont les bâtiments situés aux n°53 et n°59 ;

Considérant que le projet prévoit une toiture mansardée revêtue d'ardoises de teinte gris anthracite ;

Considérant que cette toiture comprend deux lucarnes en façade avant et deux lucarnes en façade arrière alignées sur les axes de composition des baies existantes ;

Considérant que la chambre principale aménagée sous la nouvelle toiture bénéficiera de hauteurs libres (min 2.20m et max 3.50m) adaptées à un usage résidentiel confortable ;

Considérant que le nouveau volume mansardé présente une toiture en ardoises de ton gris anthracite, deux lucarnes en façade avant et deux à l'arrière alignées en fonction des baies existantes dont le cadre ainsi que les châssis seront réalisés en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que la transformation de la toiture existante en toiture mansardée entraîne une dérogation aux dispositions des articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant en effet que la partie avant de la toiture mansardée s'amorce environ 1,10 m au-dessus du niveau du versant de la construction de référence la plus élevée située au n°53 ;

Considérant toutefois que ce dépassement demeure limité au regard du volume global de la construction ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte urbain caractérisé par une diversité de formes de toiture et de gabarits ;

Considérant que la toiture mansardée permet une optimisation qualitative des espaces sous combles sans entraîner la création d'un niveau supplémentaire ;

Considérant que la transformation projetée améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités urbanistiques de la rue ;

Considérant que les lucarnes projetées présentent des proportions cohérentes avec la composition de la façade et s'alignent sur les axes des baies existantes ;

Considérant que les matériaux projetés, à savoir des ardoises et des menuiseries de teinte gris anthracite, assurent une intégration harmonieuse du nouveau volume dans son environnement bâti ;

Considérant que les murs d'héberge seront isolés par l'extérieur et cimentés, moyennant l'accord préalable des propriétaires voisins ;

Considérant que cette intervention participe à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et s'inscrit dans les objectifs régionaux de réduction des consommations énergétiques ;

Considérant dès lors que la dérogation relative à la hauteur de toiture peut être admise dès lors qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ni aux conditions d'occupation des propriétés voisines ;

Modifications en façade avant :

Considérant que la façade actuelle est composée de briques de teinte gris beige d'un soubassement en pierres de ton gris brun, de menuiseries et porte d'entrée en PVC blanc et de seuils en pierre naturelle ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries existantes par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que les briques de verre situées au niveau du soubassement seront remplacées par une baie présentant les mêmes caractéristiques qu'aux étages ;

Considérant que la porte d'entrée actuellement en place résulte d'une transformation ancienne en 1968, ayant altéré la composition d'origine ;

Considérant que le projet propose de revenir à la situation ultérieure en proposant une nouvelle porte pleine en aluminium de teinte gris anthracite surmontée d'une imposte vitrée ;

Considérant que cette intervention contribue à rétablir une composition plus cohérente avec le caractère architectural de la façade et avec les immeubles voisins ;

Considérant que la corniche en bois existante, vétuste, sera remplacée par une corniche en zinc de teinte gris anthracite ;

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

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

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

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 la toiture mansardée s'amorce environ 1,10 m au-dessus du niveau du versant de la construction de référence la plus élevée située au n°53 ; en ce que la réalisation de la nouvelle extension implique un léger rehaussement des murs mitoyens ;

Considérant que ces dérogations demeurent limitées ;

Considérant que celles-ci sont justifiées par l'amélioration des qualités d'usage du logement et par la nécessité d'assurer une intégration cohérente du projet dans son contexte bâti ;

Considérant que l'extension projetée s'aligne sur les profondeurs bâties observées dans les parcelles voisines ;

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

Considérant par conséquent que les dérogations susmentionnées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant dès lors que le projet respecte les objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du dossier que les transformations projetées améliorent significativement les conditions d'habitabilité du logement tout en préservant les qualités urbanistiques du bâti existant ;

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 :

- 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 de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année 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 en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4), et de la toiture (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

13. Avenue Théo Vanpé, 18

Objet de la demande :

rénover, étendre l'habitation et créer une habitation indépendante de type kangourou

Motif de la CC :

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

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

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 qu'il s'agit d'une vaste parcelle arborée de plus de 3.000 m² comprenant une habitation unifamiliale quatre façades de gabarit rez-de-chaussée + toiture mansardée, implantée en retrait et adossée au mur de clôture du domaine ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et étendre l'habitation et de créer une habitation indépendante de type kangourou ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification des accès secondaires vers la propriété et la diminution des surfaces dédiées à la circulation des véhicules ;
- La modification de la maison, la création d'un espace bureau avec une entrée séparée ainsi que la création d'une annexe centrale ;
- La création d'une construction indépendante pouvant fonctionner de manière autonome (de type habitation kangourou) ;

Considérant que la demande a été transmise à la commune d'Auderghem, car l'entrée de la zone d'accès à la parcelle se situe sur leur territoire ;

Considérant cependant que la demande ne prévoit aucune modification au niveau de cet accès carrossable ;

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

- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

Abords, accès et stationnement :

Considérant que les documents graphiques font état, en situation existante, au niveau des abords actuels, du stationnement de 4 véhicules, dont 2 sous un marronnier, abrités par un carport ;

Considérant que, par rapport à la situation de droit, aucune information relative aux stationnements et accès carrossables sur la parcelle n'est disponible ;

Considérant que le carport ainsi qu'un volume d'environ 8.5m² attenant à la maison ont été réalisés sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle demande prévoit l'élargissement de l'entrée piétonne pour l'accès des véhicules ainsi que deux places de stationnement entre l'habitation principale et la nouvelle construction indépendante ;

Considérant que le second accès a été maintenu, permettant le stationnement d'un troisième véhicule ;

Considérant toutefois que ces interventions sont situées dans une zone fortement boisée ;

Considérant la proposition va augmenter la pollution lumineuse qui est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune (et de l'humain) et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant qu'il faut limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention ;

Considérant que pour éviter d'éliminer des corridors écologiques (potentiels), il faut prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairement < 2200K), sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;

Considérant que le maintien d'un stationnement dispersé au sein de la propriété porte atteinte à la qualité paysagère et au caractère fortement végétalisé du site ;

Considérant qu'il y a lieu de rationaliser les accès au sein d'une même propriété afin d'éviter la multiplication des surfaces minérales et carrossables ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le second accès ainsi que le stationnement des véhicules à cet endroit ;

Considérant que le chemin carrossable sera réalisé en pavés de porphyre de récupération ;

Considérant que le projet prévoit le stationnement de deux véhicules sous le grand marronnier ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver durablement cet arbre remarquable et d'exclure tout emplacement de stationnement dans la zone racinaire du marronnier et des arbres alentours ;

Considérant que les nouvelles interventions projetées demeurent situées dans des zones sensibles au regard des systèmes racinaires existants ; que ces aménagements contreviennent à l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne au PRDD. La 2ème couronne de Bruxelles présente un tissu bâti « poreux » qui s'inscrit dans un environnement vert globalement de qualité. Il est essentiel que les processus de densification tiennent compte de cette qualité du cadre de vie en préservant le caractère vert de celui-ci ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Considérant que le projet prévoit également un local vélo fermé indépendant sur le côté Est, en face des bureaux de la profession libérale ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir le stationnement de véhicules et des vélos dans l'emprise du bâti existant afin de limiter l'artificialisation des sols vivants ;

Considérant de plus que le dossier ne fournit pratiquement aucune information concernant la gestion des eaux pluviales ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration et évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que des puits de l'infiltration forcée en profondeur ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant qu'il conviendrait de tendre vers une gestion intégrée des eaux à la parcelle conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'infiltration, l'évaporation et la temporisation des eaux pluviales afin de limiter les rejets vers le réseau d'égouttage ;

Modification de l'habitation :

Considérant que l'habitation actuelle fait partie des dépendances de l'ancien château du domaine démoli dans les années 1960 ;

Considérant que le bâtiment existant est composé de briques de teinte blanche, d'un soubassement en pierre bleue, de châssis en bois, aluminium et PVC, de corniches en bois ainsi que d'une toiture mansardée en ardoises ;

Considérant que le projet propose une transformation lourde de la maison en termes d'organisation, d'éclairage, de vues, de programme et de performances énergétiques ;

Considérant que le projet est motivé par la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et de revoir son programme ;

Considérant que le projet prévoit la démolition partielle de l'aile Est du bâtiment, la suppression d'une partie de la toiture mansardée ainsi que la création d'une extension sur deux niveaux ;

Considérant que la nouvelle extension est implantée perpendiculairement au bâtiment principal et génère une nouvelle emprise bâtie sur une portion actuellement végétalisée du jardin ;

Considérant que le projet prévoit certes la démolition partielle d'un volume existant construit sans permis d'environ 30 m² au niveau du bâtiment principal ;

Considérant toutefois que cette démolition ne peut être considérée comme une compensation écologique équivalente à la création d'une nouvelle emprise bâtie d'environ 50 m² sur un sol actuellement non artificialisé ;

Considérant qu'un sol de jardin préservé présente des qualités écologiques, biologiques et hydrologiques nettement supérieures à celles d'un sol anciennement bâti ou compacté ;

Considérant qu'après démolition d'un volume construit, les capacités d'infiltration, de régénération biologique et de développement racinaire des sols demeurent durablement altérées ;

Considérant que la replantation ou le réaménagement paysager d'une zone anciennement bâtie ne permet pas de restituer à court ou moyen terme les fonctions écologiques d'un sol vivant préservé ;

Considérant que le projet conduit à une augmentation importante du volume bâti et de l'emprise au sol sur une parcelle actuellement caractérisée par un faible taux d'occupation et une dominante végétale ;

Considérant que cette densification bâtie porte atteinte au caractère ouvert et paysager du domaine ;

Considérant que l'extension proposée modifie de manière excessive le rapport entre bâti et espaces verts existants ;

Considérant que le projet prévoit un enduit sur isolant de teinte blanche avec châssis en bois pour la façade Nord et des façades en briques de teinte blanche associées à du bardage bois ajouré pour les façades intérieures du domaine ;

Considérant qu'au niveau des caves, le projet prévoit la création de nouveaux espaces techniques et d'archives ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet comprend des espaces de séjour, des bureaux pour profession libérale avec accès indépendant ainsi qu'une nouvelle annexe centrale ;

Considérant qu'au niveau du premier étage, le projet comprend trois chambres, plusieurs terrasses ainsi que des toitures végétalisées inaccessibles ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir des garde-corps entre les terrasses et les toitures végétalisées inaccessibles ;

Considérant que les revêtements de toiture de teinte foncée contribuent au phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de privilégier des matériaux à albédo élevé ou des toitures végétalisées ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant en outre que les documents graphiques ne reprennent pratiquement aucune descente d'eau pluviale ni information relative à l'évacuation des eaux pluviales et usées ;

Nouvelle construction indépendante :

Considérant que la demande vise également la construction d'un volume indépendant d'environ 75 m² présenté comme logement de type kangourou, relié au bâtiment principal via une galerie, implanté entre le grand marronnier et le ginkgo ;

Considérant que le volume projeté présente les caractéristiques d'une unité de logement autonome et indépendante ;

Considérant que le projet prévoit des espaces de séjour, cuisine, sanitaires et accès propres permettant un fonctionnement totalement indépendant du bâtiment principal ;

Considérant dès lors que les espaces ne sont pas véritablement mutualisés avec l'habitation principale ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas aux principes habituellement admis de l'habitat kangourou fondé sur une cohabitation intergénérationnelle intégrée et des fonctions partiellement partagées ;

Considérant que la demande s'apparente davantage à la création d'une seconde unité résidentielle indépendante en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une telle densification résidentielle apparaît incompatible avec les qualités paysagères, végétales et résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prescrit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet engendre une augmentation substantielle de l'emprise bâtie au sol en intérieur d'îlot par la création d'un nouveau volume indépendant, de nouvelles circulations et d'aménagements associés ;

Considérant que cette artificialisation supplémentaire réduit les surfaces perméables et accentue la fragmentation des espaces végétalisés existants ;

Considérant que le projet ne privilégie pas prioritairement l'implantation des nouvelles constructions sur des zones déjà artificialisées ou imperméabilisées ;

Considérant que l'implantation projetée se situe au sein ou à proximité immédiate des zones sensibles et critiques des systèmes racinaires du grand marronnier et du ginkgo présents sur la parcelle ;

Considérant que la proximité des fondations, terrassements, raccordements techniques et circulations est de nature à compromettre durablement la stabilité, la pérennité et le développement physiologique de ces arbres remarquables ;

Considérant que la présence d'une canopée dense constitue une caractéristique paysagère essentielle du site qu'il convient de préserver ;

Considérant que le projet introduit une pression bâtie incompatible avec la préservation durable de cette structure arborée remarquable ;

Considérant dès lors que le projet de construction et densification contrevient au principe de la prescription générale 0.6 du PRAS et donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus qu'aucune étude phytosanitaire complète ni analyse détaillée de l'impact des travaux sur les systèmes racinaires et sur la viabilité des arbres à long terme n'a été produite ;

Considérant qu'une demande visant à fournir des photographies complémentaires concernant l'emplacement du nouveau logement a été adressée au demandeur et n'a toutefois pas été fournie ;

Considérant qu'aucune information précise n'est fournie concernant les aménagements paysagers projetés ;

Considérant qu'en l'absence de garanties techniques suffisantes, le principe de précaution doit prévaloir en faveur de la conservation du patrimoine arboré existant ;

Considérant par ailleurs que l'implantation d'un bâtiment d'habitation sous un couvert arboré dense constitue un parti urbanistique peu qualitatif au regard de l'accès à la lumière naturelle ;

Considérant la présence d'un bâtiment à proximité de l'habitation (ancienne serre, selon les déclarations émises par le demandeur) ;

Considérant qu'il conviendrait d'examiner les possibilités de convertir ce bâti en vue de répondre au programme souhaité et afin de limiter toute artificialisation supplémentaire des sols vivants ;

Piscine :

Considérant qu'il a été constaté que le bassin d'eau de la propriété a été supprimé et remplacé par une piscine sans permis d'urbanisme ;

Considérant que ces travaux paraissent avoir été réalisés sans autorisation urbanistique préalable entre 2019 et 2020 (suivant les photos aériennes du site Brugis) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de régularisation visant également ces aménagements dans les plus brefs délais ;

Considérant que cette demande doit comporter les informations relatives :

- Aux techniques de filtration et de chauffage de l'eau ;
- Au traitement de l'eau sans produits chimiques nocifs ;
- Au raccordement du trop-plein à l'égout ;
- À l'emplacement des installations techniques afin d'éviter toute nuisance sonore ;
- À la limitation et à l'orientation de l'éclairage afin de préserver la faune nocturne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions générales 0.5. (Projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (Actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments précités, le projet présente un impact écologique, paysager et urbanistique excessif en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'augmentation de l'emprise bâtie, l'artificialisation supplémentaire des sols vivants, l'atteinte potentielle aux arbres remarquables et la création d'une unité résidentielle autonome ne permettent pas de garantir la préservation du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet apparaît contraire aux objectifs de préservation des intérieurs d'îlots végétalisés poursuivis par les prescriptions générales 0.5 et 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet ne démontre pas de manière suffisante la compatibilité des nouvelles constructions avec les enjeux de préservation du patrimoine arboré, de perméabilité des sols et de résilience environnementale ;

Considérant que l'implantation des nouveaux volumes ne privilégie pas les surfaces déjà artificialisées et conduit à une densification excessive d'un site actuellement caractérisé par sa dominante végétale ;

Considérant dès lors que le projet, tel que présenté, ne peut être considéré comme compatible avec les caractéristiques urbanistiques, paysagères et environnementales du site ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que le projet soumis porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE TEL QUE PRESENTE :

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.

La commission encourage le demandeur à revoir le projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis et solliciter une réunion de projet en application de l'art. 188/12 du CoBAT ;

La commission invite le demandeur soit à retirer sa demande, soit à notifier par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins son intention d'introduire des plans modificatifs en application de l'art. 126/1 du CoBAT avant délivrance du refus.
