

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:**

14/07/2026

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 Brusselse Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -

BUP : DPC. -

Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Oussama AIAD

DCE. : Anna NOEL

Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue Léopold Wiener, 12

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale, abattre des arbres et construire une piscine

Motif de la CC :

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 :

Cadre juridique

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 03/05/2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande en zone d'habitat en ordre ouvert au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 7 – Wiener » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 ;

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

Description du bien

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de style cottage, située en intérieur d'îlot, présentant un gabarit allant du « rez + toiture à versants » à du « rez + 1 + toiture à versants » ;

Considérant que l'évolution historique du bien peut se résumer comme suit :

- Il s'agissait à l'origine d'un pavillon d'agrément construit au début des années 1900 ;
- Le pavillon a été transformé et agrandi en 1945 afin de le convertir en habitation (autorisation 11.150) ;
- Le bien a ensuite été réaménagé et agrandi en 2009 afin d'adapter les espaces de vie pour une personne à mobilité réduite (extension en façade ouest – permis d'urbanisme PU/27141-08) ;

Considérant que la partie avant du bien (partie datant de 1945) est reprise comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » au PPAS « Zone 7 - Wiener » ;

Considérant que le bien n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural bruxellois ;

Demande initiale

Considérant que la demande initiale a été déposée le 02/09/2025 et déclarée complète le 23/10/2025 ;

Considérant que cette demande visait principalement à transformer et à agrandir la maison, à abattre des arbres, à construire une piscine et à réaménager les abords ;

Considérant que la demande portait plus précisément sur :

- La construction d'un garage annexé à l'habitation en façade sud ;
- L'agrandissement et l'ajout d'un étage au niveau des façades nord et ouest ;
- La transformation des toitures à versants en toitures mansardées et plates ;
- L'abattage de 3 arbres ;
- La construction d'une piscine de 40 m² et d'une terrasse de 35 m²

Considérant que la commission de concertation du 16/12/2025 a émis un avis unanime défavorable sur la demande initiale ; que cet avis est libellé comme suit :

**« 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 juridique

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 03/05/2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande en zone d'habitat en ordre ouvert au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Zone 7 – Wiener » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2011 ;

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

Description du bien

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de style cottage, située en intérieur d'îlot, présentant un gabarit allant du « rez + toiture à versants » à du « rez + 1 + toiture à versants » ;

Considérant que l'évolution historique du bien peut se résumer comme suit :

- Il s'agissait à l'origine d'un pavillon d'agrément construit au début des années 1900 ;*
- Le pavillon a été transformé et agrandi en 1945 afin de le convertir en habitation (autorisation 11.150) ;*
- Le bien a ensuite été réaménagé et agrandi en 2009 afin d'adapter les espaces de vie pour une personne à mobilité réduite (extension en façade ouest – permis d'urbanisme "PU/27141-08") ;*

Considérant que la partie avant du bien (partie datant de 1945) est reprise comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » au PPAS « Zone 7 - Wiener » ;

Considérant que le bien n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural bruxellois ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise principalement à transformer et à agrandir la maison, à abattre des arbres, à construire une piscine et à réaménager les abords ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un garage annexé à l'habitation en façade sud ;*
- L'agrandissement et l'ajout d'un étage au niveau des façades nord et ouest ;*
- La transformation des toitures à versants en toitures mansardées et plates ;*
- L'abattage de 3 arbres ;*
- La construction d'une piscine de 40 m² et d'une terrasse de 35 m²*

Mesures particulières de publicité

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 à un PPAS) ;*

Vu que 7 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/11/2025 au 01/12/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

La non-conformité des documents fournis dans le dossier de demande (Plans et Photos)

- Les plans et les photos fournis dans la demande de permis ne sont pas conformes à la réalité existante de novembre 2025 : certains éléments récents ou existants ne figurent pas sur les plans, tels que l'abattage du pavillon d'agrément, la construction d'une piscine, la construction d'une maison de 428m², et l'abattage des arbres ;
- Le plan d'implantation ne représente pas correctement le chemin d'accès qui mène au garage de la villa de fond de jardin ;

L'atteinte au patrimoine architectural et paysager de l'intérieur d'îlot :

- Le projet ne respecte pas l'obligation de conserver ou maintenir les façades et toitures de la maison, reprise comme bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS (modification des baies, isolation des façades, modification des toitures à versants, ...) ; les interventions contemporaines projetées ne s'intègrent pas à l'existant ;
- Le projet porte atteinte à la qualité paysagère de la parcelle (abattage d'arbres, construction d'une piscine, artificialisation excessive des sols, augmentation non-raisonnable du gabarit de la construction) ;
- La minéralisation induit un risque d'écoulement des eaux incontrôlés vers les biens voisins ;
- Les mesures compensatoires répondant à l'abattage d'arbres sont jugées insuffisantes ;

Le non-respect de la réglementation urbanistique :

- La demande est non conforme aux prescriptions du PPAS Wiener en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'exigence de distances minimales de 3 m par rapport aux limites parcellaires, notamment en ce qui concerne le garage projeté ;
- Le projet prévoit des terrasses et chemins dont la superficie dépasse la superficie maximale imposée par le PPAS (40m²). Le projet induit, de manière générale, une artificialisation des sols non-acceptable (piscine, terrasse, emprise de la construction, chemins d'accès) ;
- Le projet ne respecte pas la disposition visant à préserver le patrimoine marqué d'une étoile bleue au PPAS (cf. ci-dessus) ;
- L'emprise des extensions projetées dépasse le seuil de 20% de l'emprise du volume principal autorisé par le PPAS ;

L'atteinte à la tranquillité et à l'habitabilité du voisinage :

- La construction d'une piscine et ses installations techniques sont susceptibles de générer des nuisances sonores troublant la tranquillité du voisinage ;
- L'augmentation du gabarit de l'habitation et de son garage induit un enclavement et une perte de lumière pour les biens voisins ;
- L'implantation du garage n'est pas compatible avec le maintien de la haie existante au niveau de la mitoyenneté avec le n°10 ;

Analyse de la demande

Considérant qu'il convient de rappeler que plusieurs des dispositions particulières du PPAS relatives au « patrimoine à conserver ou à restaurer », marqué d'une étoile bleue sur le plan de destination du PPAS, ont été exclues de l'arrêté du Gouvernement par lequel le PPAS a été adopté ;

Considérant que les prescriptions relatives au maintien ou à la restauration de ce patrimoine concernent les éléments visibles depuis l'espace public ; que le bien faisant l'objet de la présente demande est situé à plus de 55 mètres de l'avenue Léopold Wiener, derrière un couvert végétal relativement dense, et qu'il ne peut raisonnablement être considéré comme visible depuis celle-ci ;

Considérant qu'il n'en reste pas moins que le principe de bon aménagement des lieux permet à l'autorité délivrante d'imposer des conditions visant à ne pas dénaturer ce patrimoine ;

Concernant l'agrandissement de la maison

Considérant que la maison est actuellement organisée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : pièces de vie, deux chambres et une salle de douche ;
- Au 1^{er} étage : deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement et le réaménagement complet des espaces intérieurs comme suit :

- Au rez-de-chaussée : 2 salons, 1 bureau, 1 salle à manger-cuisine, 1 arrière-cuisine, 1 buanderie, et 1 local technique et d'autres espaces accessoires ;
- Au 1^{er} étage : 4 chambres, 1 bureau, 3 salles d'eau et des espaces de rangement ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'un garage annexé à l'habitation ;

- Superficie plancher et emprise au sol

Considérant que le projet implique une augmentation de la superficie de plancher hors-sol de 176 m² (S.P. existante de 222 m² - S.P. projetée de 398 m²) ;

Considérant que l'étage existant de la maison présente une superficie relativement réduite de 66 m² ; que l'extension construite en 2009 ne présente pas d'étages ou de combles aménageables ;

Considérant que le rapport P/S (surface plancher / superficie de la parcelle) de la construction existante est de 0,12 (222 m² / 1880 m²) ;

Considérant que le rapport P/S de la construction projetée est de 0,21 (397,5 m² / 1880 m²) ;

Considérant que la superficie plancher projetée est bien inférieure à la limite de 0,5 imposée par le PPAS dans la zone d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que le volume principal de l'habitation, majoritairement organisé sur deux niveaux, présente une volumétrie compacte, ce qui permet de limiter son emprise au sol (environ 190m²) ;

Considérant que l'annexe contiguë projetée, destinée au garage, présente une emprise au sol d'environ 28m² ; qu'elle respecte le seuil des 20% de l'emprise du volume principal prévu par le PPAS ; que cette annexe déroge toutefois à d'autres dispositions du PPAS (voir ci-après) ;

- Implantation, gabarit et toiture

Considérant que les extensions projetées au niveau **du corps principal** de l'habitation respectent un retrait de plus de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires tel que l'impose le PPAS ;

Considérant que le projet présente un gabarit de type « rez + 1 + toiture », conforme au PPAS qui limite les gabarits à du « rez + 2 + toiture » dans les zones d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le niveau de faîtière du volume principal (7,21 m) et d'aligner la faîtière de l'extension sur ce niveau ;

Considérant que le premier étage de l'extension est partiellement inclus dans la toiture afin de limiter la hauteur de la construction ;

Considérant que la hauteur de la construction projetée est inférieure à la hauteur de la majorité des biens situés à proximité du bien (n°8, n°10, n°14, n°16A de l'avenue Léopold Wiener) ;

Considérant que la toiture projetée est une toiture partiellement à versants, et partiellement plate ;

Considérant que cette forme de toiture déroge à la prescription 3.2 du PPAS (prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions – Toitures) qui autorise les toitures à versants ou les toitures plates) ;

Considérant que la forme de toiture hybride projetée permet :

- De significativement limiter la hauteur du faîte par rapport à une toiture entièrement à versants
- De visuellement respecter la typologie du bien, les parties visibles des toitures étant celles en pente, couvertes de tuiles de teinte naturelle ;
- De dissimuler les panneaux photovoltaïques au niveau de la toiture plate (installés en réponse aux objectifs du PPAS – prescription 2.7 - mesures générales visant le développement durable) ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable et pourrait être accordée ;

- Traitement architectural

Considérant que le projet prévoit, au niveau du volume principal de l'habitation, l'utilisation de matériaux correspondant au style cottage du bien :

- Châssis en bois de ton gris/vert pâle de dimension et division identiques aux châssis existants
- Seuils en briques émaillées noires (identiques à l'existant)
- Soubassements en brique peint en noir (identiques à l'existant)
- Gouttières en zinc (identiques à l'existant)
- Tuiles de ton rouge-brun (identiques à l'existant)
- Briques peintes en blanc (identiques à l'existant) sur isolant

Considérant que l'isolation des façades permet une amélioration de la performance énergétique du bien ;

Considérant que les diverses extensions projetées au rez-de-chaussée (bureau du rez-de-chaussée, vestibule, cuisine, salle à manger) présentent un traitement architectural plus contemporain :

- Façades légèrement avancées par rapport à la façade avant
- Toitures plates avec rives en aluminium de ton gris clair
- Briques allongées de ton gris-beige à appareillage sans joint
- Grandes portes-fenêtres vitrées munies de châssis en aluminium de ton noir

Considérant que ce traitement est en rupture avec le style cottage du bien repris comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » au PPAS « Zone 7 - Wiener » ;

Considérant que l'aménagement de grandes baies vitrées permet d'apporter une éclairage naturel généreux aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est toutefois souhaitable, au niveau de la façade avant, de proposer une typologie architecturale s'inscrivant davantage en harmonie avec le style cottage de la façade existante, à l'instar des interventions prévues à l'étage ;

- Habitabilité des pièces de vie

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée sont spacieuses et lumineuses ; que leur aménagement respecte les normes d'habitabilité prévues par le titre 2 du RRU ;

Considérant que les nouvelles chambres projetées à l'étage présentent une superficie nette éclairante (S.E.) inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher (S.P.) :

- Chambre 2 : 2,05 m² de S.E. pour 17,60 m² de S.P.
- Chambre 3 : 2,05 m² de S.E. pour 17,50 m² de S.P.
- Chambre 4 : 2.20 m² de S.E. pour 15,60 m² de S.P.

Considérant que leur aménagement déroge donc à l'article 10 du titre 2 du RRU ;

Considérant que chacune de ces chambres dispose de deux fenêtres présentant des orientations différentes ; que cette disposition permet d'améliorer l'éclairage naturel tout ou long de la journée par rapport à des chambres mono-orientées ;

Considérant qu'il s'agit de pièces destinées à être principalement occupées de nuit ;

Considérant que le projet porte sur un bien existant ; que la dimension des fenêtres projetées s'inspire de la dimension des fenêtres existantes en façade avant afin de respecter la typologie du bien ;

Considérant que ces dérogations sont donc acceptables et pourraient être accordées ;

Concernant l'aménagement d'un garage en façade sud

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un garage de 25 m² annexé à la façade sud du volume principal ;

Considérant que ce nouveau volume projeté est implanté à 60 cm de la limite mitoyenne et est accolé au volume principal par sa plus petite longueur ;

Considérant que son implantation déroge donc à la prescription 2.4 du PPAS (Bon aménagement des lieux) qui prévoit :

- Une distance minimale de 3 mètres entre les constructions et les limites parcellaires
- Que le garage soit, soit inscrit dans le volume principal, soit accolé au volume principal par sa plus grande longueur ;

Considérant que le garage projeté induit un enclavement du bien voisin et porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que son implantation, à 60 cm de la limite mitoyenne, compromet la survie de la haie mitoyenne ;

Considérant que le PPAS prévoit que les clôtures mitoyennes soit obligatoirement constituées de haies végétales ; que l'implantation du garage projeté compromet cet objectif ;

Considérant que le garage projeté présente une expression architecturale contemporaine ne s'intégrant pas aux façades du bien repris comme « patrimoine à conserver et/ou à restaurer » au PPAS « Zone 7 - Wiener » ;

Considérant que le projet prévoit au niveau du rez-de-chaussée : 2 salons, 1 bureau, 1 salle à manger-cuisine, 1 arrière-cuisine, 1 buanderie, et 1 local technique et d'autres espaces accessoires ;

Considérant que les pièces de vie sont généreusement dimensionnées (un salon de 34 m², l'autre de 20 m², une cuisine/salle à manger de 44,50 m²) ;

Considérant que certains de ces espaces pourraient être mutualisés sans compromettre l'habitabilité du bien (l'arrière-cuisine et la buanderie ; le salon secondaire et le bureau ; le salon secondaire et le salon principal, ...)

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'un deuxième bureau au premier étage et des chambres spacieuses disposant chacune de leur propre espace de travail ;

Considérant de plus que le bien dispose d'environ 20 m² de caves pouvant servir de local technique et/ou de buanderie ;

Considérant que les espaces de vie et les espaces techniques projetés au rez-de-chaussée pourraient donc être rationalisés afin de permettre l'intégration du garage dans le volume principal de l'habitation (au niveau du bureau et du local technique) ;

Considérant que cette solution permettrait une intégration harmonieuse du garage au volume existant ;

Considérant que les dérogations au PPAS concernant l'implantation et la disposition du garage ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient soit d'intégrer le garage au volume principal de l'habitation, en respectant la typologie du bien, soit de reporter le stationnement en voirie ;

Concernant l'abattage de 3 arbres

Considérant que la demande prévoit l'abattage de 3 arbres dont :

- Un hêtre situé à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne avec le n°10 ;
- Un frêne présentant un état phytosanitaire nécessitant un abattage urgent ;
- Un acacia présentant un état phytosanitaire nécessitant un abattage à court terme ;

Considérant que la demande prévoit la plantation d'un arbre à haute tige (saule blanc – salix alba) et de 5 arbustes (viorne obier - viburnum opulus) ;

Considérant que la parcelle est très boisée, ce par des sujets hautes-tiges variés ;

Considérant toutefois que les plans fournis ne permettent pas d'identifier les arbres présents sur la parcelle ;

Vu l'étude phytosanitaire réalisée par le bureau d'étude Aliwen (responsable de l'étude : Murielle Eyletters – docteur en sciences agronomiques) jointe à la demande ;

Considérant que cette analyse souligne les faiblesses structurelles des arbres 1 et 2 (Robinier et Frêne de Pennsylvanie) ;

Considérant que cette analyse souligne le mauvais placement des arbres 3 et 4 (Frêne commun et Hêtre) ;

Considérant qu'une décision de justice (non fournie dans le dossier de demande) confirme le mauvais placement de l'arbre n°4 ;

Considérant que l'arbre n°3 doit faire l'objet d'un suivi et d'une taille de formation propre à limiter les nuisances causées à la parcelle et la bâtisse voisine ;

Considérant dès lors que les abattages sont justifiés pour des raisons de sécurité et de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition de replanter un saule blanc en bordure du chemin, proche de la mitoyenneté, ne semble pas correspondre à du bon aménagement des lieux étant donné les proportions que peut avoir cette essence à l'âge adulte et à sa fragilité ;

Considérant dès lors que la plantation d'un arbre à développement plus réduit (bouleau, amélanchier...) à cet endroit permettrait de refermer le couvert forestier en enrichissant une strate inférieure tout en réduisant les désagréments à moyen et long terme ;

Considérant également qu'il serait intéressant de laisser l'arbre n°2 en chandelle, sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (entre 2 et 5m de hauteur) ;

Considérant qu'il conviendrait, en cas d'abattage, de :

- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter un arbre de 2ème ou 3ème grandeur à petit développement (bouleau, amélanchier...) de force 12/14 dans l'année suivant l'abattage dans la trouée laissée par l'abattage de l'arbre n°1, moyennant accord écrit du voisin ;
- Respecter le plan de plantation fourni dans la demande ;
- Laisser l'arbre n°2 en chandelle sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (~2-5m) ;
- 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 ;
- 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 du jardin ;

Concernant la construction d'une piscine et l'aménagement des abords

- Chemins d'accès et terrasses

Considérant que les chemins d'accès existants sont constitués de dalles de pierres irrégulières (opus incertum) non rejointoyées et non-égouttées ;

Considérant que le projet prévoit de les conserver ;

Considérant que ces chemins servent d'accès carrossables à l'habitation située en fond de parcelle et à l'habitation faisant l'objet de la présente demande ; que leur emprise ne peut être significativement réduite ;

Considérant que leur maintien répond à l'objectif du PPAS prônant une réutilisation des matériaux de construction (prescription 2.7) ;

Considérant que les terrasses existantes (abords de la maison) sont également constituées de dalles de pierres irrégulières (opus incertum), rejointoyées et actuellement égouttées ; que le projet prévoit de conserver ces terrasses et de diriger leurs eaux de ruissellement vers une surface de dispersion située à l'arrière de la maison (voir ci-après) ;

Considérant que les terrasses et les abords de l'habitation totalisent une superficie d'environ 70 m² ;

Considérant que leur construction précède l'adoption du PPAS ; qu'il s'agissait de travaux dispensés de permis d'urbanisme lors de leur réalisation ; qu'il s'agit donc d'une situation de droit ;

- Piscine

Considérant que la piscine projetée, implantée à l'est de la maison, présente une superficie d'environ 40 m² (4,00 m sur 9,80m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction dont la destination est conforme à la destination des zones de cours et jardins ;

Considérant qu'elle est implantée à une distance appropriée des limites mitoyennes et des habitations voisines ;

Considérant qu'elle est bordée d'une margelle de 80 cm sur trois de ses côtés et d'une terrasse de 35 m² sur sa partie nord-ouest ;

Considérant que la construction d'une terrasse supplémentaire implique, au vu des terrasses déjà existantes, un dépassement du seuil de 40 m² imposé par le PPAS ; que la demande déroge donc à la prescription 3.2 (implantation et volume des constructions - atour des constructions) du PPAS ;

Considérant que la piscine, les terrasses, les cheminements et l'agrandissement de la maison, induisent, de manière générale, une artificialisation du sol significative ;

Considérant qu'il convient de limiter autant que possible les artificialisations de sol en intérieur d'îlot et de respecter les prescriptions du PPAS ;

Considérant que la terrasse existante peut servir de terrasse accessoire à la piscine projetée ;

Considérant que la construction d'une terrasse supplémentaire n'est pas acceptable ; que la dérogation à la prescription 3.2 (implantation et volume des constructions - atour des constructions) du PPAS doit être refusée ;

Considérant que le local technique de la piscine sera installé dans l'habitation ; qu'il n'est donc pas susceptible de générer une nuisance sonore pour le voisinage ;

Considérant que le type de filtration n'est pas précisé dans la demande ; qu'il convient de prévoir un système de filtration non-chloré, respectueux pour l'environnement ;

Concernant la gestion des eaux pluviales

Considérant que les chemins d'accès à conserver ne sont pas égouttés ; que leurs eaux de ruissellement sont naturellement infiltrées ;

Considérant que les toitures en pente et les toitures plates végétalisées présentant un substrat de moins de 10 cm d'épaisseur (238 m² de surfaces) seront raccordées à une citerne de récupération des eaux pluviales de 15 m³ ;

Considérant que les eaux pluviales récupérées seront utilisées à divers postes domestiques (4 WC, 1 lave-linge et 2 robinets extérieurs destinés à l'arrosage, au nettoyage, et l'appoint en eau de la piscine) ;
Considérant que le trop-plein de la citerne sera rejeté à l'égout ;
Considérant qu'il convient de privilégier une infiltration du trop-plein à la parcelle afin de soulager le réseau d'égouttage lors des fortes pluies ;
Considérant que le reste des eaux des toitures seront dirigées vers la zone de dispersion située à l'arrière de la maison ;

Autres remarques

Considérant que les plans d'implantation ne représentent pas la situation existante en ce qui concerne la parcelle voisine (180P2) ; qu'il convient d'y représenter la situation de droit (démolition du pavillon de fond de jardin, construction de la nouvelle habitation, piscine projetée) ;
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
Considérant que les modifications à apporter au projet (intégration du garage au volume principal, révision du traitement architectural de la façade avant, suppression de la terrasse de la piscine) impliquent une révision du projet dans sa globalité ;
Considérant que ces modifications ne sont dès lors pas accessoires à la demande et ne peuvent faire l'objet de conditions et de plans modifiés tel que le permet l'article 191 du CoBAT ;

AVIS D'FAVORABLE

Les dérogations relatives aux prescriptions du Plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation du garage (2.4 – bon aménagement des lieux) et la construction d'une terrasse supplémentaire (3.2 - implantation et volume des constructions) sont refusées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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 les demandeurs à revoir leur projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis ;

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

Demande modifiée

Considérant que le demandeur a notifié, en date du 19/12/2025, son souhait d'introduire des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 06/05/2026 ; que ce dossier a été déclaré complet le 26/05/2026 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise principalement à transformer et à agrandir la maison, à abattre des arbres, à construire une piscine et à réaménager les abords ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement et l'ajout d'un étage au niveau des façades nord et ouest ;
- La transformation des toitures à versants en toitures mansardées et plates ;
- L'abattage de 3 arbres ;
- La construction d'une piscine de 40 m² ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet par rapport à sa première version sont ;

- La suppression du garage projeté en façade sud ;
- L'intégration d'un local vélos/de stockage dans le volume principal ;
- La révision du traitement architectural de la façade avant ;
- La suppression de la terrasse attenante à la piscine ;

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 à un PPAS) ;

Vu que 5 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2026 au 22/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

1. **Non-respect du style architectural (Cottage)**

- **Rupture stylistique** : la suppression du garage extérieur et la modification de la partie gauche de la façade avant sont appréciées mais l'extension de droite conserve un langage contemporain en rupture avec l'existant (grandes baies vitrées et portes en aluminium noir, lignes horizontales dominantes, absence de volets verts et de châssis en bois d'origine).
- **Banalisation des façades** : la modification du rapport pleins/vides, l'usage de toitures plates avec rives en aluminium gris clair et une simplification excessive de la façade arrière, rendent l'ensemble hybride et générique.
- **Rupture de la cohérence volumétrique** : Les extensions ne sont pas accessoires au bâtiment principal et entrent en concurrence visuelle avec le volume historique.

2. **Opposition à la construction de la piscine & Nuisances sonores**

- **Saturation de l'îlot** : une piscine existe déjà sur la parcelle voisine (n°12bis, issue d'une division en 2024) et ainsi qu'au n°16. L'ajout d'une nouvelle piscine dans un périmètre si restreint est jugé excessif.
- **Nuisances acoustiques cumulées** : L'utilisation de cette piscine familiale générera des cris, jeux et rassemblements.
- **Nuisances des installations techniques** : Le bruit continu des pompes de filtration et des systèmes de traitement de l'eau perturbera la tranquillité du quartier.

3. **Impact paysager, environnemental et bétonisation**

- **Perte de pleine terre** : La minéralisation et le bétonnage progressifs de l'intérieur d'îlot (piscine, terrasses, abords) entre en violation de la prescription 0.6 du PRAS qui impose de préserver la pleine terre.
- **Abattage d'arbres** : L'abattage répété d'arbres sur la parcelle fragilise le maillage vert et la biodiversité locale connectée au Parc du Couvent (classé).
- **Perte de vues et perspectives** : Le projet altère la perception paysagère globale de l'îlot verdoyant et détruit les perspectives visuelles depuis les appartements de la Résidence "Les Orangers" (n°16A) et les jardins des n°10, 14 et 16.

4. **Troubles du voisinage et impact sur les tiers (n°10 et n°14)**

- **Perte de luminosité et effet de paroi** : Les extensions créeront une perte d'ensoleillement et un sentiment de promiscuité pour le voisinage.
- **Atteinte à l'intimité** : la création d'une grande baie vitrée sur la façade latérale gauche, offre une vue plongeante et directe sur le jardin et l'habitation du bien situé au n°10.

5. **Ambiguïté sur l'affectation réelle du local à vélos (Côté gauche)**

- Le nouvel espace de 22 m² situé sur le flanc gauche de la villa, officiellement destiné au stationnement des vélos et au stockage apparaît disproportionnée pour cet usage et semble destiné à être transformée ultérieurement en garage automobile ;

6. **Caractère incomplet et inexact du dossier**

- **Clôtures non conformes** : présence, en situation de fait, d'une clôture aveugle occultante de 2m de haut en brande de bruyère entre le 12 et le 12bis, alors que le PPAS Wiener impose exclusivement des haies végétales d'1m80 maximum favorisant le passage de la petite faune.

Analyse de la demande

Considérant qu'il convient de rappeler que plusieurs des dispositions particulières du PPAS relatives au « patrimoine à conserver ou à restaurer », marqué d'une étoile bleue sur le plan de destination du PPAS, ont été exclues de l'arrêté du Gouvernement par lequel le PPAS a été adopté ;

Considérant que les prescriptions relatives au maintien ou à la restauration de ce patrimoine concernent les éléments visibles depuis l'espace public ; que le bien faisant l'objet de la présente demande est situé à plus de 55 mètres de l'avenue Léopold Wiener, derrière un couvert végétal relativement dense, et qu'il ne peut raisonnablement être considéré comme visible depuis celle-ci ;

Considérant qu'il n'en reste pas moins que le principe de bon aménagement des lieux permet à l'autorité délivrante d'imposer des conditions visant à ne pas dénaturer ce patrimoine ;

Concernant l'agrandissement de la maison

Considérant que la maison est actuellement organisée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : pièces de vie, deux chambres et une salle de douche ;
- Au 1^{er} étage : deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement et le réaménagement complet des espaces intérieurs comme suit :

- Au rez-de-chaussée : 2 salons, 1 bureau, 1 salle à manger-cuisine, 1 arrière-cuisine, 1 buanderie, et 1 local technique/local vélos et d'autres petits espaces accessoires ;
- Au 1^{er} étage : 4 chambres, 1 bureau, 3 salles d'eau et des espaces de rangement ;

• Densité du bâti, superficie plancher et emprise au sol

Considérant que l'ensemble aujourd'hui composé des n°12 et 12b était à l'origine constitué de 3 parcelles distinctes occupées par deux maisons et un pavillon ;

Considérant que la délimitation parcellaire a été revue en 2025 afin de créer 2 parcelles distinctes (180N2 et 180P2) ;

Considérant que le projet implique une augmentation de la superficie de plancher hors-sol de 152 m² (S.P. existante de 222 m² - S.P. projetée de 374 m²) ;

Considérant que l'étage existant de la maison présente une superficie relativement réduite de 66 m² ; que l'extension construite en 2009 ne présente pas d'étages ou de combles aménageables ;

Considérant que le rapport P/S (surface plancher / superficie de la parcelle) de la construction existante est de 0,12 (222 m² / 1890 m²) ;

Considérant que le rapport P/S de la construction projetée est de 0,20 (374 m² / 1890 m²) ;
Considérant que la superficie plancher projetée est donc bien inférieure à la limite de 0,5 imposée par le PPAS dans la zone d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que le volume principal de l'habitation, majoritairement organisé sur deux niveaux, présente une volumétrie compacte, ce qui permet de limiter son emprise au sol (environ 200m²) ;

Considérant que l'emprise globale du projet a été réduite d'environ 30 m² par rapport à la première version (suppression du garage) ;

Considérant que le taux d'emprise du projet (0,11) s'inscrit dans la moyenne des taux d'emprises observables au niveau des parcelles voisines ; (n°10 : 0,25 – n°14 : 0,11 – n°16 : 0,11) et n'apparaît donc pas excessif ;

- Implantation, gabarit et toiture

Considérant que les extensions projetées au niveau **du corps principal** de l'habitation respectent un retrait de plus de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires tel que l'impose le PPAS ;

Considérant que le projet présente un gabarit de type « rez + 1 + toiture », conforme au PPAS qui limite les gabarits à du « rez + 2 + toiture » dans les zones d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le niveau de faîtière du volume principal (7,21 m) et d'aligner la faîtière de l'extension sur ce niveau ;

Considérant que le premier étage de l'extension est partiellement inclus dans la toiture afin de limiter la hauteur de la construction ;

Considérant que la hauteur de la construction projetée est inférieure à la hauteur de la majorité des biens situés à proximité du bien (n°8, n°10, n°14, n°16A de l'avenue Léopold Wiener) ;

Considérant que les baies situées le plus à proximité de la limite mitoyenne avec le n°10 ne sont pas modifiées ;

Considérant dès lors que le projet n'induit pas la création de nouvelles vues anormalement intrusive vers les propriétés voisines ;

Considérant que les nouvelles baies se situent à distance appropriée des limites parcellaires ;

Considérant que la toiture projetée est une toiture partiellement à versants, et partiellement plate ;

Considérant que cette forme de toiture déroge à la prescription 3.2 du PPAS (prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions – Toitures) qui autorise les toitures à versants ou les toitures plates) ;

Considérant que la forme de toiture hybride projetée permet :

- De significativement limiter la hauteur du faîte par rapport à une toiture entièrement à versants
- De visuellement respecter la typologie du bien, les parties visibles des toitures étant celles en pente, couvertes de tuiles de teinte naturelle ;
- De dissimuler les panneaux photovoltaïques au niveau de la toiture plate (installés en réponse aux objectifs du PPAS – *prescription 2.7 - mesures générales visant le développement durable*) ;

Considérant que la dérogation à la prescription 3.2 du PPAS (toiture) est donc acceptable ;

- Traitement architectural

Considérant que le bien est très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit, au niveau du volume principal de l'habitation, l'utilisation de matériaux correspondant au style cottage du bien :

- Châssis en bois de ton gris/vert pâle de dimension et division identiques aux châssis existants
- Seuils en briques émaillées noires (identiques à l'existant)
- Soubassements en briques peintes en noir (identiques à l'existant)
- Gouttières en zinc (identiques à l'existant)
- Tuiles de ton rouge-brun (identiques à l'existant)
- Briques peintes en blanc (identiques à l'existant) sur isolant

Considérant que les volets existants participent à la typologie architecturale du bien ; qu'il est souhaitable de les maintenir ;

Considérant que l'isolation des façades permet une amélioration de la performance énergétique du bien ;

Considérant également que les volets existants permettent d'éviter les surchauffes lors des fortes chaleurs ;

Considérant que les diverses extensions projetées au rez-de-chaussée (bureau du rez-de-chaussée, vestibule, cuisine, salle à manger) présentent un traitement architectural plus contemporain :

- Façades légèrement avancées par rapport à la façade avant
- Toitures plates avec rives en aluminium de ton gris clair
- Briques allongées de ton gris-beige à appareillage sans joint
- Grandes portes-fenêtres vitrées munies de châssis en aluminium de ton noir

Considérant que ce traitement contemporain est en rupture avec le style cottage du bien tout en créant un dialogue harmonieux avec le bâti existant ;

Considérant en effet, que l'aménagement de grandes baies vitrées permet d'apporter un éclairage naturel généreux aux pièces de vie du rez-de-chaussée et s'ouvrir davantage sur le jardin par une connexion optimale avec celui-ci ;

Considérant que ce traitement architectural améliore significativement les conditions d'habitabilité et de confort et permet de distinguer les interventions nouvelles dans le bâti ;

Considérant par ailleurs que cette extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Vu le dépôt en séance, par le demandeur, d'un reportage photographique démontrant une grande hétérogénéité des biens aux abords du site ;

Considérant que les toitures plates seront recouvertes d'une toiture végétalisée ; que ce type de toiture participe à la rétention des eaux pluviales, à la qualité paysagère et environnementale de l'intérieur d'îlot et permet de limiter la surchauffe des espaces intérieurs ;

- Habitabilité des pièces de vie

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée sont spacieuses et lumineuses ; que leur aménagement respecte les normes d'habitabilité prévues par le titre II du RRU ;

Considérant que trois des nouvelles chambres projetées à l'étage présentent une superficie nette éclairante (S.E.) inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher (S.P.) :

- Chambre 2 : 2,05 m² de S.E. pour 17,60 m² de S.P.
- Chambre 3 : 2,05 m² de S.E. pour 17,50 m² de S.P.
- Chambre 4 : 2.20 m² de S.E. pour 15,60 m² de S.P.

Considérant que leur aménagement déroge donc à l'article 10 du titre II du RRU ;

Considérant que chacune de ces chambres dispose de deux fenêtres présentant des orientations différentes ; que cette disposition permet d'améliorer l'éclairage naturel tout ou long de la journée par rapport à des chambres mono-orientées ;

Considérant qu'il s'agit de pièces destinées à être principalement occupées de nuit ;

Considérant que le projet porte sur un bien existant ; que la dimension des fenêtres projetées s'inspire de la dimension des fenêtres existantes en façade avant afin de respecter la typologie du bien ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 du titre II du RRU sont donc acceptables ;

Concernant l'abattage de 3 arbres

Considérant que la demande prévoit l'abattage de 3 arbres dont :

- Un hêtre situé à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne avec le n°10 ;
- Un frêne présentant un état phytosanitaire nécessitant un abattage urgent ;
- Un acacia présentant un état phytosanitaire nécessitant un abattage à court terme ;

Considérant que la demande prévoit la plantation d'un arbre à haute tige (Amélanchiers de force 12/14) et de 5 arbustes (viorne obier - *viburnum opulus*) ;

Considérant que la parcelle est très boisée, ce par des sujets hautes-tiges variés ;

Vu l'étude phytosanitaire réalisée par le bureau d'étude *Aliwen* (responsable de l'étude : *Murielle Eyletters* – docteur en sciences agronomiques) jointe à la demande ;

Considérant que cette analyse souligne les faiblesses structurelles des arbres 1 et 2 (Robinier et Frêne de Pennsylvanie) ;

Considérant que cette analyse souligne le mauvais placement des arbres 3 et 4 (Frêne commun et Hêtre) ;

Considérant qu'une décision de justice (non fournie dans le dossier de demande) confirme le mauvais placement de l'arbre n°4 ;

Considérant que l'arbre n°3 doit faire l'objet d'un suivi et d'une taille de formation propre à limiter les nuisances causées à la parcelle et la bâtisse voisines ;

Considérant dès lors que les abattages sont justifiés pour des raisons de sécurité et de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition de replanter un amélanchier en bordure du chemin, proche de la mitoyenneté, permettra de refermer le couvert forestier en enrichissant une strate ;

Considérant que l'acacia présentant un état phytosanitaire et nécessitant un abattage à court terme sera laissé en chandelle, sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (entre 2 et 5m de hauteur) ;

Considérant qu'il conviendra, en ce qui concerne les abattages, de :

- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter l'amélanchier de force 12/14 dans l'année suivant l'abattage dans la trouée laissée par l'abattage de l'arbre n°1, moyennant accord écrit du voisin ;
- Respecter le plan de plantation fourni dans la demande ;
- Laisser l'acacia à abattre en chandelle sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (~2-5m) ;
- 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 ;
- 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 du jardin ;

Concernant la construction d'une piscine et l'aménagement des abords

- *Chemins d'accès et terrasses*

Considérant que les chemins d'accès existants sont constitués de dalles de pierres irrégulières (opus incertum) non rejointoyées et non-égouttées ;

Considérant que le projet prévoit de les conserver ;

Considérant que ces chemins servent d'accès carrossables à l'habitation située en fond de parcelle et à l'habitation faisant l'objet de la présente demande ; que leur emprise ne peut être significativement réduite ;

Considérant que leur maintien répond à l'objectif du PPAS prônant une réutilisation des matériaux de construction (prescription 2.7) ;

Considérant que les terrasses existantes (abords de la maison) sont également constituées de dalles de pierres irrégulières (opus incertum), rejointoyées et actuellement égouttées ; que le projet prévoit de conserver ces terrasses et de diriger leurs eaux de ruissellement vers une surface de dispersion située à l'arrière de la maison (voir ci-après) ;

Considérant que les terrasses et les abords de l'habitation totalisent une superficie d'environ 70 m² ;

Considérant que leur construction précède l'adoption du PPAS ; qu'il s'agissait de travaux dispensés de permis d'urbanisme lors de leur réalisation ; qu'il s'agit donc d'une situation de droit ;

- Aménagements en mitoyenneté

Considérant que la pose de clôtures occultantes au niveau des limites mitoyennes n'est pas autorisée par le PPAS ;

Considérant qu'il convient de respecter les prescriptions du PPAS qui impose, au niveau des limites mitoyennes, la plantation des haies végétales favorisant le passage de la petite faune ;

- Piscine

Considérant que la piscine projetée, implantée à l'est de la maison, présente une superficie d'environ 40 m² (4,00 m sur 9,80m) ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction de loisir, privée, dont la destination est compatible et conforme à la fonction récréative des zones de cours et jardins ;

Considérant qu'elle est implantée à une distance appropriée des limites mitoyennes et des habitations voisines ;

Considérant qu'elle est bordée de margelles de 80 cm entourées de zones de pleine terre ;

Considérant que les margelles ne sont pas égouttées ;

Considérant que la terrasse bordant la maison servira également de terrasse accessoire à la piscine projetée afin de limiter l'artificialisation de la parcelle ;

Considérant que le local technique de la piscine sera installé dans l'habitation ; qu'il n'est donc pas susceptible de générer une nuisance sonore pour le voisinage ;

Considérant qu'il conviendra de veiller au respect de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que la note explicative indique que la piscine sera munie d'un système de filtration non-chloré ;

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

Considérant que la piscine est implantée à des distances généreuses des limites de propriété (variant de 8,34 m à 11,50 m) afin d'éviter les troubles de voisinage pouvant être associés à une piscine ;

Considérant la présence d'une piscine à proximité immédiate de la parcelle concernée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter ses dimensions afin de limiter les nuisances potentielles générées par ce type d'installations multipliées ;

Considérant, au vu de l'intérêt environnemental de la parcelle (valeur biologique élevée à la carte d'évaluation biologique éditée par Bruxelles Environnement), qu'il est souhaitable de prévoir une piscine naturelle pour les motifs repris ci-dessous ;

Considérant que les piscines naturelles permettent, par rapport aux piscines "traditionnelles" :

- Une économie d'eau (pas de changement d'eau nécessaire)
- Une économie d'énergie (pas de chauffage et de filtration mécanique)
- Une filtration naturelle, sans produits chimiques

Considérant que les piscines naturelles présentent par ailleurs certains intérêts écosystémiques (point d'abreuvement pour les passereaux et insectes pollinisateurs, refuge pour les insectes aquatiques, effet de "microclimat", ...) ;

Considérant que la piscine participera ainsi aux qualités environnementales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ce type de piscine ne peut pas être couverte d'un volet, ce qui implique un risque de noyade pour la petite faune ;

Considérant que la faible profondeur du bassin de filtration à prévoir permettrait à une partie de la faune de s'échapper ; qu'il convient toutefois de prévoir un dispositif anti-noyade pour protéger la plus petite faune locale (rongeurs, hérissons, ...) ;

- Autres constructions accessoires

Considérant que l'abri de jardin projeté contre la mitoyenneté de gauche, à l'arrière de la maison, ne dépassera pas les murs mitoyens existants et n'impactera pas les biens voisins ;
Considérant qu'il s'agit d'une construction conforme à la destination de la zone de cours et jardin ;

Considérant que le plan d'implantation de la demande indique qu'une petite construction destinée au compteurs gaz et électricité est projetée à proximité du portail d'accès (front de rue) ;

Considérant qu'aucune demande n'a été formulée à ce sujet et qu'aucuns détails graphiques n'ont été fournis dans la présente demande ;

Considérant que cette construction déroge au PPAS (art. 2.3 zone de recul) ; que cette dérogation n'a ni été sollicitée, ni formulée dans la présente demande ;

Considérant qu'en l'absence de documents, la commission de concertation ne peut apprécier cet élément au regard du bon aménagement des lieux et ne peut se prononcer sur la dérogation ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de supprimer cet élément du plan d'implantation et d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique pour cette construction ;

Concernant le stationnement

Considérant que le garage prévu dans la première version de la demande a été supprimé ;

Considérant que le stationnement voiture se fera à rue ; que la zone de décharge située devant la maison ne pourra servir d'espace de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit un grand local vélo ainsi qu'un espace de stockage accessoire à l'habitation ;

Considérant que la dimension des accès à cet espace ne permet pas d'y stationner une voiture ;

Concernant la gestion des eaux pluviales

Vu la note de gestion des eaux pluviales fournies dans le dossier de demande ;

Considérant que les chemins d'accès à conserver ne sont pas égouttés ; que leurs eaux de ruissellement sont naturellement infiltrées ;

Considérant que les toitures en pente et les toitures plates végétalisées présentant un substrat de moins de 10 cm d'épaisseur (238 m² de surfaces) seront raccordées à une citerne de récupération des eaux pluviales de 15 m³ ;

Considérant que les eaux pluviales récupérées seront utilisées à divers postes domestiques (4 WC, 1 lave-linge et 2 robinets extérieurs destinés à l'arrosage, au nettoyage, et l'appoint en eau de la piscine) ;

Considérant que le trop-plein de la citerne sera infiltré à la parcelle afin de ne pas surcharger le réseau d'égouttage lors des fortes pluies ;

Considérant que les surfaces imperméables (408 m²) et semi-perméables (240 m²) sont maîtrisées au vu de la taille de la parcelle (1.880 m²) ;

Conclusion

Considérant que les modifications apportées au projet rencontrent les observations et recommandations émises dans l'avis de la commission de concertation du 16/12/2025 ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet tel que modifié 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 :

En ce qui concerne la transformation et l'agrandissement de l'habitation

- Maintenir les volets existants ;

En ce qui concerne les abattages d'arbre et les plantations

- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter l'amélanchier de force 12/14 dans l'année suivant l'abattage dans la trouée laissée par l'abattage de l'arbre n°1, moyennant accord écrit du voisin ;
- Respecter le plan de plantation fourni dans la demande ;
- Laisser l'acacia à abattre en chandelle sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (~2-5m) ;
- 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 ;
- 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 du jardin ;
- Prévoir, au niveau des limites mitoyennes, la plantation de haies vives afin de favoriser le passage de la petite faune locale (pas de treillis fins – bannir les palissades aveugles) ;

En ce qui concerne la construction d'une piscine

- Prévoir soit une piscine naturelle disposant d'une zone de filtration naturelle (lagune) correctement dimensionnée munie d'un dispositif anti-noyade (petite rampe d'évacuation) destiné à la petite faune locale (rongeurs, hérissons, ...) ; soit une piscine sans chlore de dimension maximale de 30m² ;
- Veiller au respect de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Autres conditions

- Ne pas stationner de véhicules motorisés en intérieur d'îlot ;
- Exclure de la présente demande le local « nouveaux compteurs » et le supprimer sur le plan d'implantation ;

Délais de mise en œuvre

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

La dérogation relative aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol en ce qui concerne :

- **Le type de toiture (prescription 3.2)**

est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- **L'éclairage naturel des chambres (article 10 du titre 2)**

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.

2. Rue de la Malle-Poste, 3

Objet de la demande :

agrandir et transformer une unité d'un petit immeuble à appartements

Motif de la CC :

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :
Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Cadre réglementaire

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

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

Description du bien et objet de la demande

Considérant que la demande porte sur un petit immeuble mixte (1 garage et 1 cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages) situé à l'angle de la rue de la Malle-Poste et de la rue du Bien-Faire ;

Considérant que ce bien construit au début des années 1900 présente un gabarit de type « rez+1+toiture à versant » ;

Considérant que l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée a été autorisé en 1988 (permis d'urbanisme 23.101) ;

Considérant que la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) et de l'aménagement de deux appartements et d'une toiture-terrasse a été autorisée en 2022 (permis d'urbanisme 31278-21) ;

Considérant que ce dernier permis était conditionné à l'ajout d'une fenêtre disposant d'une superficie nette éclairante de minimum 0,65 m² dans le versant arrière de la toiture (chambre du dernier étage) ; que cette fenêtre n'apparaît pas dans les plans de la demande ; qu'il convient de la représenter ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir et à transformer l'appartement situé au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire un étage supplémentaire au-dessus d'une extension existante ;
- Aménager une terrasse et sa cage d'accès sur la toiture plate de ce nouvel étage ;
- Transformer le garage existant en bureau ;
- Revoir les circulations et aménagements intérieurs ;

Actes d'instructions

Vu l'avertissement aux copropriétaires du bien (annexe II) ;

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu que 1 lettre de réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2026 au 29/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et l'obstruction des vues qu'implique le projet pour les habitations lui faisant face (numéros pairs de la rue de la Malle-Poste) ;

Analyse de la demande

Construction d'un étage supplémentaire

Considérant que l'extension arrière (garage/hall d'entrée) est implantée entre les constructions situées aux n°1 et n°5 et ne dispose actuellement pas d'étage ;

Considérant que sa toiture est aménagée en terrasse accessible depuis l'appartement du premier étage (aménagement autorisé par le PU/ 31278-21) ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter un étage au-dessus de cette extension afin d'agrandir et de reconfigurer le logement situé au premier étage ;

Considérant que le nouvel étage projeté ne dépassera pas le profil mitoyen des biens voisins ;

Considérant que les dimensions de ce nouveau volume respectent ainsi les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur ;

Considérant que le traitement architectural du nouvel étage projeté s'inspire de celui du rez-de-chaussée existant dans un souci d'harmonisation du nouvel étage avec la partie "ancienne" (façade en crépi de teinte claire, acrotère échancré, couvre-mur en pierre bleue, garde-corps métalliques noirs) ;

Considérant que le nouvel étage sera largement vitré afin de maximiser l'éclairage naturel du salon mono-orienté ;

Considérant que la division des châssis s'alignera sur la découpe des acrotères ;

Considérant que le nouveau volume s'intègre ainsi sobrement et harmonieusement à l'ensemble existant ;

Considérant que la construction de l'étage supplémentaire implique la rehausse du mur mitoyen de droite (n°46 rue du Bien-Faire) d'environ 3,30 m ;

Vu l'absence du formulaire d'avertissement (Annexe II) au propriétaire du bien concerné par la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que l'élévation de la façade arrière (mur mitoyen de fond) n'a pas été fournie dans le dossier de demande ;

Considérant qu'il convient de fournir cette élévation et de réaliser une finition soignée du mur mitoyen rehaussé en accord avec le propriétaire voisin (n°48 rue du Bien-Faire) ;

Considérant que le dossier de demande comprend une étude d'ensoleillement évaluant l'impact de la rehausse sur les biens voisins ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre que la petite cour du bâtiment voisin (n°48) ne bénéficie déjà pratiquement pas d'éclairage naturel à cause des constructions existantes dans sa zone de jardin ; que cette situation ne sera pas ou peu modifiée par le projet ;

Considérant que le projet induit un ombrage supplémentaire autour du solstice d'hiver (21 décembre) pendant environ 45 minutes en fin de journée sur les façades arrière des n°48 et n°50 rue du Bien-Faire ;

Considérant que ce type d'ombrage est habituel et inévitable dans cette configuration (rehausse en angle d'îlot, dans un tissu urbain relativement dense) ;

Considérant que la grande majorité des angles d'îlot environnants sont construits sur plusieurs niveaux ;

Aménagement d'une terrasse en toiture

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau de la toiture du nouvel étage projeté ;

Considérant que cette terrasse présente une superficie légèrement inférieure à la terrasse existante (20m² projetés – 24m² existants) ;

Considérant qu'elle présente une disposition similaire à la terrasse existante (présence d'une bande végétalisée de 1,90 m le long de la limite mitoyenne de droite et d'une coupole participant à l'éclairage naturel de l'étage inférieur) ;

Considérant que la terrasse projetée est ainsi conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'elle est toutefois génératrice de vues intrusives vers les façades arrière de la rue du Bien-Faire ;

Considérant qu'il est souhaitable de prévoir une toiture végétalisée intensive de façon à atténuer la minéralité du mur mitoyen aveugle et à réduire le sentiment de promiscuité ;

Considérant que la nouvelle terrasse bénéficiera d'un meilleur ensoleillement que la terrasse actuelle ;

Considérant que le logement tel que projeté disposera ainsi d'un espace extérieur qualitatif ;

Accès à la terrasse

Considérant que l'accès à la terrasse projetée se fait via un escalier depuis le salon du 1^{er} étage ;

Considérant que le volume projeté pour accueillir l'escalier est implanté contre le mur mitoyen de gauche (n°5) ; qu'il ne dépasse pas le profil mitoyen du bien voisin ;

Considérant que ce volume sera visible depuis la rue ; qu'il n'est pas intégré harmonieusement à l'ensemble bâti ;

Considérant qu'il convient de revoir la configuration de l'escalier donnant accès à la terrasse de façon à réduire la visibilité de ce volume (escalier en colimaçon, plus en retrait, reconfiguré, ...) ;

Transformation du garage en bureau

Considérant que la demande porte sur un immeuble mixte composé de 2 appartements et d'un cabinet médical ;

Considérant que le bien ne dispose pas de local vélos ;

Considérant les déclarations du demandeur en ce que l'étroitesse de la rue ne permet pas de manœuvrer un véhicule et d'utiliser le garage cet usage ;

Considérant que le bien est situé en « Zone C » (zone moyennement desservie) sur la carte des zones d'accessibilité du Règlement Régional d'Urbanisme ; que l'utilisation de modes de transport alternatifs aux transports en commun est donc probable et à anticiper ;

Considérant la déclaration du demandeur concernant l'existence d'un local vélos, aménagé entre le hall d'accès à l'immeuble et la cage d'escalier commune ;

Considérant que la transformation du garage en bureau est donc acceptable ; qu'il convient de préciser le local vélos sur les documents graphiques ;

Autres modifications des aménagements intérieurs

Considérant que le projet prévoit, au premier étage :

- La transformation du salon-cuisine existant en 2 chambres (14m² et 12,2m²) ;
- La transformation de la chambre existante en cuisine (11,6m²) ;
- L'agrandissement/réaménagement de la salle de bain (4 m²) ;
- L'aménagement d'un salon-salle à manger (35m² - nouveau volume) ;

Considérant que les WC ne sont pas séparés de la cuisine par un sas (deux portes) tel que le prévoit l'article 8 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'ajout d'une porte au niveau de la cuisine permettrait de créer un sas entre le WC et la cuisine, et entre les salles d'eaux ;

L'aménagement des deux chambres :

Considérant par ailleurs que la superficie nette éclairante des chambres projetées est inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher respective (1,5m² de SEN pour la chambre de 12,2m² et 2m² de SEN pour la chambre de 14m²) ;

Considérant que ces aménagements dérogent donc à l'article 10 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations concernent des pièces de nuit ;

Considérant cependant, que l'éclairage naturel de la chambre de 12m² pourrait être améliorée ;

Considérant que le percement d'une baie en façade latérale contribuerait non seulement à améliorer l'éclairage naturel de la chambre située à l'angle, mais également à renforcer l'équilibre de la composition ainsi que la cohérence typologique de la façade ;

Considérant qu'il convient, en cas de création d'une nouvelle fenêtre, de prévoir une fenêtre similaire aux fenêtres existantes afin d'assurer la cohérence de l'ensemble ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre 2 du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des chambres n'est donc pas acceptable ;

L'aménagement de la cuisine :

Considérant que la cuisine ne disposera pas de fenêtres donnant sur l'extérieur et qu'elle présentera un faible éclairage naturel via le salon ;

Considérant que l'article 10 du titre 2 du RRU n'impose pas de superficie nette éclairante minimale pour la cuisine ;

Considérant toutefois que cet aménagement est peu qualitatif et qu'il ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ; qu'il n'est pas acceptable dans le cadre d'un projet de rénovation global de l'habitation ;

Considérant que l'ajout d'une fenêtre au niveau de la cuisine permettrait de pallier cela ;

Considérant que le percement d'une baie en façade latérale contribuerait non seulement à améliorer l'éclairage naturel de la cuisine, mais également à renforcer l'équilibre de la composition ainsi que la cohérence typologique de la façade ;

Considérant qu'il convient, en cas de création d'une nouvelle fenêtre, de prévoir une fenêtre similaire aux fenêtres existantes afin d'assurer la cohérence de l'ensemble ;

Conclusion

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 :

- Améliorer l'éclairage naturel de la chambre de 12 m² située au premier étage (percer une fenêtre supplémentaire dans la façade latérale en prévoyant une fenêtre similaire aux fenêtres existantes) ;
- Améliorer l'éclairage naturel de la cuisine (percer une fenêtre supplémentaire dans la façade latérale en prévoyant une fenêtre similaire aux fenêtres existantes) ;
- Améliorer la cohérence de la façade latérale de manière à trouver un équilibre entre les pleins et les vides et de répondre au confort et aux normes en matière d'éclairage naturel ;
- Revoir la configuration de l'escalier donnant accès à la terrasse de façon à réduire la visibilité de la cage d'escalier vue depuis la rue ;
- Fournir une élévation du mur mitoyen rehaussé et prévoir une finition soignée de la face externe du mur en accord avec le propriétaire voisin ;
- Prévoir une toiture végétalisée intensive au niveau de la toiture-terrasse ;
- Ajouter une porte supplémentaire au niveau de la cuisine afin de créer un sas entre la cuisine et les salles d'eaux ;
- Ajouter une fenêtre disposant d'une superficie nette éclairante de minimum 0,65 m² dans le versant arrière de la toiture tel que le prévoit le permis référencé PU/31278-21 ;
- Fournir l'avertissement au propriétaire du bien sis n°46 (Annexe II) ;
- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU émis en date du 25/05/2026 (référence : CP.2026.0358/1) ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture plate dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen rehaussé dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre (en accord avec le propriétaire voisin) ;

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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel des chambres (titre 2, article 10) est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement des WC (titre 2, article 8) est refusée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

3. Avenue du Houx, 7

Objet de la demande :

régulariser des travaux réalisés sans autorisation et des infractions urbanistiques (PV d'infraction REF: 17/INFS/642612) pour un immeuble de 3 logements

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 4 – Souverain Ouest approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993, en zone d'habitation, de recul et de cours et jardins ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir (PL) 94 délivré le 22/01/1997 ;

Vu que la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20.06.1901 - 20.11.1923 ;

Vu que cette voirie a également fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol susmentionné ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU (référence PU/2011.0453/4/REGUL) du 12/06/2026 ;

Considérant qu'il s'agit principalement de régulariser des travaux réalisés sans autorisation et de lever des infractions urbanistiques (PV d'infraction INFR/2016-Houx 7 ; réf. régionale : 17/INFS/642612) pour un immeuble de logements trois façades construit en 2011 et comprenant :

Au sous-sol : un garage pour trois véhicules, les locaux vélos, poubelles et techniques,

Au rez-de-chaussée : la circulation verticale de l'immeuble, un appartement 2 chambres (79,11 m²), une piscine extérieure avec terrasse,

Au premier étage : un appartement 2 chambres avec terrasses (86,32 m²),

Aux deuxième et troisième étages : un duplex 3 chambres avec terrasses (133,42 m²), sous toiture plate végétalisée ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser des actes et travaux réalisés sans autorisation et constituant une infraction au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 09/04/04 (Article 300, alinéa 1^{er}, 1° à 4°) entré en vigueur le 05/06/04 concernant le non-respect des PU/29939-15, PU/29804-15 et PU/29461-13 et la pose de 3 pompes à chaleur, d'une tente solaire et d'un système de filtration ;

Considérant que la demande porte principalement sur :

Le remplacement de l'abri de jardin,

La régularisation de :**À l'extérieur de l'immeuble :**

Le changement de destination de l'abri de jardin en local technique pour la piscine,

Le placement de pompes à chaleur en toiture,

La modification du revêtement du pourtour de la piscine extérieure,

La modification des garde-corps de certaines terrasses,

Le remplacement de la tente solaire par un screen en façade à rue (salon de l'appartement du rez-de-chaussée),

L'agrandissement du sas d'accès à l'immeuble ;

Concernant la structure de l'immeuble :

L'emplacement du local compteur au sous-sol, en zone de recul,
La non-réalisation de la plaque tournante dans le garage,
La non-conformité de l'ascenseur aux normes PMR ;

À l'intérieur de l'immeuble :

La non-conformité des hauteurs sous-plafond de certains locaux,
Les modifications intérieures du logement situé au rez-de-chaussée et du duplex en R+2 et R+3 ;

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, prescription 1.2.2.1 (zones de cours et jardins),
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu que 3 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2026 au 29/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

le refus d'une régularisation de l'installation des trois pompes à chaleur :

L'implantation en toiture de trois pompes à chaleur contre le mitoyen sis au n°9 de l'avenue du Houx sans autorisation et ayant fait l'objet d'un procès-verbal (17/INFS/624612 du 16/12/2024) produisant de jour comme de nuit d'importantes nuisances sonores et vibrations perçues par les habitants de cet immeuble voisin, ayant un impact négatif sur leur santé et leur sommeil ; nuisances également perçues depuis le jardin du bien sis au n°5 ;
Le constat que cette implantation contre le mitoyen est contraire au Code civil puisqu'il n'y a eu ni concertation ni rachat de la mitoyenneté, propriété de l'immeuble sis au n°9 ;

La visibilité de ces pompes depuis le bien voisin sis au n°5 de l'avenue du Houx, visibilité qui se verrait accrue dans le cas du déplacement prévu d'une de ces pompes au centre de la toiture, et qui ne résoudrait en rien les nuisances sonores et vibratoires des deux pompes conservées contre le n°9 ;

La proposition d'envisager de déplacer ces installations ou à tout le moins de les doter d'une isolation acoustique esthétique, de les remplacer par des PAC « nouvelle génération » plus silencieuses ;

La pompe à chaleur de la piscine :

Le changement de destination de l'abri de jardin en local technique de la piscine, autre source de nuisances sonores ; la proposition de déplacer cette installation au sous-sol de l'immeuble ou au fond du jardin ;

La modification du pourtour de la piscine :

Le bois initialement prévu a été remplacé par un revêtement en granit, augmentant l'imperméabilité du terrain et aggravant ainsi les problèmes de ruissellement des eaux de pluie sur la parcelle voisine du n°5 lors d'orages, et provoquant des infiltrations d'eau dans la cave de ce bien, à travers sa cour anglaise ;

Le remplacement de l'abri de jardin :

Le nouvel abri de jardin, plus imposant et en bois naturel, ne s'intégrant pas dans l'environnement verdoyant du jardin, ce que permettrait une mise en peinture de son volume ;

La mention des noms des propriétaires :

Le constat que les noms des propriétaires des parcelles voisines figurent sur le plan d'implantation du projet, indications, qui plus est erronées, contraires à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 relatif à la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme prévoyant que le plan d'implantation comporte les références cadastrales des parcelles voisines, et non les noms de leurs propriétaires ;

Considérant que la demande déroge :

Au RRU :

À l'article 6, § 3 (toiture – éléments techniques) du titre I, en ce que l'installation de pompes à chaleur dépasse le gabarit de la toiture ;

À l'article 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I, en ce qu'elle n'est pas aménagée en pleine terre au droit de l'extension du local compteurs ;

À l'article 4 (hauteur sous-plafond) du Titre II, en ce que le séjour du logement au rez-de-chaussée ainsi que les chambres et cuisines des logements aux étages ne disposent que 2,40 m à 2,43 m de hauteur sous faux-plafond ;

À l'article 11 (ascenseur) du Titre IV, en ce que l'ascenseur existant n'est pas aux normes PMR ;

Au PPAS Zone 4 – Souverain Ouest :

À la prescription 1.2.2.1 (zones de cours et jardins) du PPAS Souverain Ouest en ce que la hauteur de l'abri de jardin prévu dépasse les 2,25 m autorisés et qu'il n'est pas dissimulé par des plantations sur toute sa hauteur ;

Au permis de lotir L94 :

En matière de hauteur de l'immeuble, en ce que les éléments techniques dépassent la hauteur prescrite de 12 m ;

MOTIVATION :

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29461-13) délivré le 27/05/2014 pour la construction d'un immeuble de trois appartements ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29804-15) délivré le 02/06/2015 visant à régulariser des travaux non conformes au permis d'urbanisme précité et à modifier ce permis en application de l'art. 102/1 du CoBAT ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29939-15) délivré le 02/08/2016 pour construire une piscine et régulariser l'agrandissement de 3 baies en façade arrière ;

Vu le constat d'infraction (références communales : 2016/Houx 7, n° de notice du parquet : BR.66.97.66/2017 et n° NOVA INFS/624612), dressé le 20.12.2016, ayant pour objet le non-respect des PU/29939-15, 29804-15 et 29461-13 et pose de pompes à chaleur, tente solaire et système de filtration ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30.167-16) délivré sur recours par le Gouvernement le 03/01/2017 visant à régulariser le placement de trois pompes à chaleur sur la toiture plate de l'immeuble, la pose d'un système de filtration de la piscine dans l'abri de jardin et la pose d'une tente solaire en façade à rue ;

À l'extérieur de l'immeuble :

Le remplacement de l'abri de jardin :

Considérant que l'abri de jardin existant est vétuste ; qu'il a été remplacé ; que le nouvel abri est en bois de ton naturel avec toiture plate ; qu'il se positionne à 1 m de la limite de parcelle du côté du bien sis au n°9 ; que ses dimensions sont de 2,30 m de hauteur, de 3,25 m de profondeur et 2,15 m de largeur pour une superficie au sol de 6 m² ;

Considérant que cet abri de jardin déroge à la prescription 1.2.2.1 (zones de cours et jardins) du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce que sa hauteur dépasse les 2,25 m autorisés et qu'il n'est pas dissimulé par des plantations ;

Considérant que les plans annexés à la présente demande de permis d'urbanisme mentionnent un revêtement en crépi gris/blanc clair et que la photo fournie ainsi que la note explicative mentionnent un abri en bois peint en gris clair ;

Considérant de plus que l'architecte a montré, en séance de la commission de concertation, une photo de l'abri existant, en bois de teinte naturelle ;

Considérant qu'il y a lieu, dans une demande de permis d'urbanisme, de formuler une demande claire, sans ambiguïté ni variations et de respecter l'autorisation qui sera octroyée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever cette discordance sur les documents graphiques annexés à la demande de permis d'urbanisme et de respecter la finition de l'abri ;

Considérant que la dérogation n'est ni sollicitée, ni motivée ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les dispositions du PPAS en prévoyant un abri avec une hauteur conforme et de le dissimuler pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute la hauteur ;
Considérant de plus qu'il y a lieu de respecter le matériau et la teinte de finition de l'abri, à savoir du bois peint en gris clair ;

Son changement de destination en local technique pour la piscine :

Filtre et pompe à chaleur :

Considérant que cet abri accueille de fait le système de filtration de la piscine ; qu'une pompe à chaleur est installée contre sa façade arrière et sera entourée, sur 3 faces, par des panneaux acoustiques ;
Considérant que le projet propose un remplacement du filtre et de la pompe à chaleur existants par un nouveau système de filtration (cartouches et plug-in) permettant une réduction des bruits et une gestion plus écologique, ainsi que le choix d'un modèle de pompe à chaleur récent, avec un habillage anti-bruit afin de diminuer les nuisances sonores vers les voisins ;
Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que ce remplacement a déjà eu lieu ;
Considérant qu'il y a, en tout temps, lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
Considérant que les conclusions de la note acoustique réalisée par le bureau Aries en mai 2026 pour la seule pompe à chaleur de la piscine et jointe à la présente demande font état de niveaux de bruit inférieurs aux valeurs admises ;
Considérant toutefois que l'architecte a déclaré, dans le cadre du recours au Gouvernement visant à régulariser ce changement de destination, que le placement du système de filtration de la piscine avait été placée dans l'abri de jardin suite à une erreur technique de base ;
Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce ; que la décision de l'autorité délivrante ne peut en aucun cas être infléchie par une telle situation ;
Considérant de plus que le plan particulier d'affectation du sol réserve les constructions isolées des jardins aux activités de jardinage ; que la demande déroge en ce sens à la prescription 1.2.2.1 dudit plan ;
Considérant en outre que le Gouvernement, dans le cadre du recours susmentionné, a refusé de régulariser le placement des installations techniques de la piscine dans l'abri de jardin ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu, sur base d'une éventuelle optimisation de fonctionnement, de générer des troubles de voisinage liés à ces installations techniques (système de filtration et pompe à chaleur) facilement évitables par le respect du permis d'urbanisme initial ;
Considérant en outre que le sous-sol de l'immeuble pourrait être adapté pour y installer le système de filtration de la piscine tout en maintenant les 3 emplacements de stationnement et les locaux techniques et de rangement ;
Considérant que les plans annexés à la présente demande indiquent que les panneaux acoustiques sont en pierre de ton gris ; qu'une finition en pierres seraient de nature à réfléchir le bruit généré par la pompe à chaleur ;
Considérant que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'il s'agissait d'une erreur sur les plans ;
Considérant qu'il y a lieu de détailler les panneaux acoustiques prévus, de corriger leur matériau et de s'assurer qu'ils répondent aux exigences de l'arrêté de lutte contre les bruits de voisinage du 21/11/2002 ;

Le placement de pompes à chaleur en toiture :

Considérant que trois PAC extérieures alimentant les unités intérieures pour le chauffage central des trois appartements ont été implantées sans autorisation sur la toiture plate de l'immeuble, contre le mitoyen sis au n°9, en raison de la sortie des conduites d'alimentation via la gaine technique ;

Considérant qu'elles dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6, § 3) en ce qu'elles ne sont pas intégrées au volume de toiture de l'immeuble ;
Considérant également qu'elles dérogent au prescrit du permis de lotir L94 en ce qu'elles augmentent la hauteur de l'immeuble au-delà des 12 m maximum ;
Considérant que le procès-verbal d'infraction susmentionné a relevé le fait que ces trois pompes à chaleur sont visibles depuis l'espace public ;
Considérant qu'elles portent atteinte à l'esthétique générale du bâti et aux qualités paysagères et visuelles de l'avenue et de l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que la présente demande propose de déplacer l'une de ces pompes vers le centre de la toiture afin de la rendre invisible depuis l'espace public ;

Nuisances sonores, Visibilité et Vibrations :

Considérant que les conclusions de la note acoustique du bureau Aries pour l'ensemble de ces trois pompes à chaleur font également état de niveaux de bruit inférieurs aux valeurs admises ; que cette étude a considéré trois cas de figures : les 3 PACS en toiture, la PAC de la piscine et l'ensemble des 4 PACS, avec des conclusions identiques ;
Considérant que le déplacement proposé permet aux 3 pompes à chaleur en toiture de ne plus être visibles depuis l'espace public ;
Considérant qu'au vu de la distance entre la limite de propriété et les pompes à chaleur, de minimum 13,70 m, elles ne seront plus visibles depuis la construction voisine de droite (n° 5) ;
Considérant toutefois que la problématique des vibrations dues aux pompes à chaleur en toiture n'a pas été traitée par le bureau d'études Aries ;
Considérant qu'au vu des réclamations, il y a lieu de s'assurer de l'absence de nuisances vibratoires pour les occupants du bien mitoyen (n° 9) lors du fonctionnement des PAC ;
Considérant également que ces pompes à chaleur sont implantées à proximité immédiate du mur mitoyen de l'immeuble sis au n° 9 ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'également les éloigner de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 9) afin de s'assurer de l'absence de toute nuisance acoustique et vibratoire pour les occupants de l'immeuble voisin ;
Considérant par conséquent que ces éléments techniques pourraient s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin sous réserve de certaines adaptations ;
Considérant en outre qu'il y a lieu de préciser, au regard de la réclamation émise dans le cadre de l'enquête publique concernant le positionnement de pompes à chaleur contre le mur mitoyen du n°9 et la propriété de celui-ci, que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ; que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;
Considérant qu'il est conseillé aux différents propriétaires concernés de se concerter afin de trouver un accord à établir selon les règles du droit civil ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6, § 3) et au permis de lotir L94 en matière de hauteur de la construction sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

La modification du revêtement du pourtour de la piscine extérieure :

Considérant que le matériau initialement prévu dans le cadre du permis délivré (PU/29939-15) pour le pourtour de la piscine était un bois FSC ;
Considérant qu'il a été remplacé sans autorisation par un revêtement en dalles de granit gris clair imperméable, sur chape ; que ce choix a été dicté par la volonté du maître d'ouvrage de proposer un revêtement plus pérenne et moins glissant que le bois ;
Considérant que le granit a également été utilisé pour l'ensemble des terrasses des trois appartements ;

Considérant toutefois que le permis d'urbanisme initial prévoyait un revêtement semi-perméable ;

Considérant que, bien que le projet conserve plus de 62 % de zone perméable pour un terrain d'une superficie totale de 746 m² et que la zone de cours et jardins est conforme à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), il y a lieu de favoriser au maximum le retour des eaux de pluies à la parcelle ; qu'une terrasse imperméable contrevient à cette directive du plan de gestion de l'eau ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter cette disposition du permis d'urbanisme initial et de retourner à un revêtement semi-perméable pour le pourtour de la piscine extérieure ;

Considérant en outre que les finitions foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort et de la santé ;

Considérant dès lors qu'il convient de préférer des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser, au regard de la réclamation émise dans le cadre de l'enquête publique concernant l'aggravation des problèmes de ruissellement des eaux de pluie sur la parcelle voisine du n°5 lors d'orages, et provoquant des infiltrations d'eau dans la cave de ce bien, à travers sa cour anglaise, que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil et non urbanistique ;

Considérant que la commune ne peut en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ; qu'un architecte a été chargé du suivi technique du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'installation de deux citernes d'eaux pluviales de 5000 litres montées en série ; que ce dispositif participe à la rétention des eaux de pluie en amont du réseau des égouts ;

Considérant que cette gestion des eaux de pluie proposée doit être complétée par des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle tels que des zones d'infiltration non raccordées à l'égout, pour optimiser la gestion des eaux de ruissellement sur la parcelle, en amont du réseau d'égouttage public et réduire l'impact de ce ruissellement sur la parcelle voisine ;

La régularisation de la modification des garde-corps de certaines terrasses :

Considérant que les garde-corps des terrasses en façade à rue (RDC et R+3) et en façade latérale (R+3) ont été modifiés (prolongés et rehaussés), dans le même matériau et la même teinte, au droit des bacs de plantations pour assurer la sécurité des personnes lors de leur entretien ;

Considérant que les toitures végétales inaccessibles, excepté pour entretien, demeurent inaccessibles ;

Considérant que ces modifications sont minimales, qu'elles respectent l'esthétique architecturale des façades et sont dès lors acceptables ;

Le remplacement de la tente solaire par un screen en façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, une tente solaire a été posée sans autorisation sur la baie du séjour ;

Considérant qu'au vu de l'orientation plein Sud de cette façade, une protection solaire est indispensable ;

Considérant que la demande vise le remplacement de ce dispositif par un store de type screen de ton gris anthracite ; que cette teinte correspond au ton du revêtement de ladite façade en rez-de-chaussée et aux châssis aluminium en place ;

Considérant en outre qu'il est situé sous la terrasse de l'appartement du 1^{er} étage ; que sa saillie par rapport au plan de la façade avant ne sera dès lors pratiquement pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la pose de ce screen s'intègre discrètement à l'esthétique architecturale du bâtiment et dans son environnement immédiat ;

L'agrandissement du sas d'accès à l'immeuble :

Considérant que l'accès commun à l'immeuble a été modifié sans autorisation à la construction du bien ;

Considérant que cette modification consiste en la suppression du porche d'entrée couvert initialement prévu afin de créer un sas fermé par une porte vitrée simple et un élément fixe en maçonnerie dans l'alignement de la façade ;

Considérant que ces deux éléments reprennent les matériaux et teintes de la façade existante (aluminium gris anthracite et crépi du même ton) ; qu'ils s'intègrent dès lors parfaitement à l'esthétique architecturale de la façade à rue du bien ;

Considérant de plus que ce sas permet un confort thermique supplémentaire pour la circulation de l'immeuble ;

Concernant la structure de l'immeuble :**La régularisation de l'emplacement du local compteur en zone de recul :**

Considérant qu'à la construction de l'immeuble, un local technique a été ajouté sans autorisation au sous-sol côté façade à rue ; que ce local supplémentaire a été demandé par Vivaqua afin de placer les compteurs d'eau de l'immeuble ;

Considérant qu'il se positionne en débord de 91 cm par rapport à l'alignement de la façade à rue, légèrement plus profondément que les locaux vélos et poubelles ; que ces trois entités se développent de part et d'autre de la rampe d'accès au garage, en sous-sol de la zone de recul du bien ; que ce local compteurs se situe sous l'accès piéton et personne à mobilité réduite à l'immeuble ;

Considérant par conséquent que l'agrandissement de ce local déroge au prescrit de l'art. 1 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que cette partie de la zone de recul n'est pas aménagée en pleine terre, plantée ;

Considérant que la zone dédiée à ce local est préexistante car créée par la reprise en sous-œuvre assurant la stabilité du mur de refend présent en rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que sa réalisation n'a dès lors pas modifié l'imperméabilité de la zone de recul ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

La régularisation de la non-réalisation de la plaque tournante dans le garage :

Considérant que la plaque tournante d'accès au garage, ouvrage nécessitant la réalisation d'une fosse pour son mécanisme, n'a pas pu être réalisée conformément au permis PU/29461-13 délivré le 27/05/2014 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant que le rapport de l'ingénieur en stabilité rédigé par le bureau Shutsha Bel-Tchem en date du 01/04/2024 joint à la présente demande confirme l'impossibilité de réaliser ces travaux, en raison de la mauvaise qualité du sol et de la nappe phréatique affleurant le radier du sous-sol, tel que constaté lors des terrassements des fondations ;

Considérant de plus que le parking existant de 84 m² avec trois emplacements de véhicules permet les manœuvres nécessaires pour y opérer un demi-tour et en sortir ;

Considérant dès lors que la non-réalisation de cet ouvrage ne nuit pas au bon fonctionnement du stationnement en sous-sol ;

La régularisation de la non-conformité de l'ascenseur aux normes PMR :

Considérant que la cage d'ascenseur a été réalisée suivant les plans du permis PU/29461-13 pour la construction de l'immeuble ; que ce permis a été délivré le 27/05/2014 ;

Considérant que les dimensions indiquées pour cette cage d'ascenseur sont d'1,10 m x 1,40 m ; qu'elle a été réalisée en béton armé ;

Considérant que l'article 11 (ascenseur) du Titre IV du RRU prévoit que l'ascenseur doit être pourvu d'une cabine d'une profondeur de 1,40 m minimum et d'une largeur de minimum 1,10 m pour être aux normes PMR ;

Considérant par conséquent que la mise en place d'un ascenseur pour personne à mobilité réduite ne pouvait être réalisée dans la trémie prévue au permis d'urbanisme ;

Considérant de plus que les logements de l'immeuble ne sont pas aménagés pour des personnes à mobilité réduite ;

Conclusion :

Considérant que les travaux effectués ayant pour objet l'emplacement du local compteur, la construction du garage sans plaque tournante et celle d'un ascenseur non-conforme aux normes PMR concernent le gros-œuvre et la structure de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait déraisonnable d'imposer de modifier la structure du bâtiment pour permettre la réalisation d'un ascenseur pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la réalisation des adaptations nécessaires mettrait en péril la stabilité même du bâtiment ;

À l'intérieur de l'immeuble :

La régularisation de la non-conformité des hauteurs sous-plafond de certains locaux :

Considérant que les hauteurs sous-plafond du séjour et des deux chambres du logement du rez-de-chaussée ainsi que les chambres et cuisines des logements des étages sont inférieures d'environ 10 cm à la norme de 2,50 m de hauteur et dérogent ainsi à l'article 4 du titre II du RRU ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction nouvelle, pour laquelle le règlement régional d'urbanisme était déjà d'application, lors de la délivrance du permis d'urbanisme en 2014 ;

qu'une dérogation aux normes minimales d'habitabilité ne peut dès lors pas se justifier ;

Considérant que la présente demande prévoit la réalisation de caissons ponctuels accueillant les conduits et câbles dans ces espaces habitables, permettant ainsi d'obtenir une hauteur sous-plafond conforme au RRU ;

Considérant dès lors que la demande supprime la dérogation susnommée ;

La régularisation des modifications intérieures du logement situé au rez-de-chaussée et du duplex en R+2 et R+3 :

Considérant que le cloisonnement des différents espaces du logement en rez-de-chaussée a été modifié pour aménager un séjour traversant entre le jardin avant (zone de recul) et le jardin arrière, la chambre principale côté jardin et la seconde chambre (enfant) côté rue ;

Considérant que l'aménagement du duplex situé en R+2 et R+3 de l'immeuble est modifié avec :

Au R+2 : une modification du hall d'entrée, de l'espace vestiaire, de l'escalier intérieur, de la toilette et de la buanderie afin d'améliorer l'espace séjour ;

Au R+3 : l'arrêt de la cage d'ascenseur au niveau inférieur permettant de créer une salle de bain avec toilette plus généreuse ;

Considérant que le nombre de pièces et les façades de l'immeuble ne sont pas modifiés ; que cet aménagement constitue une nette amélioration du confort de ces deux appartements ; que les modifications n'ont engendré aucune dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant dès lors que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction et lui permet 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 :

Supprimer les informations concernant les noms des propriétaires des parcelles voisines du bien sur le plan d'implantation accompagnant la présente demande ;

Déplacer les 3 PACs au centre de la toiture sur silent blocs et avec panneaux acoustiques et ventilateurs dirigés vers l'intérieur de la parcelle ;
Déplacer la machinerie de la piscine dans le bâtiment en sous-sol ;
Déplacer la PAC de la piscine à minimum 3m des limites mitoyennes, dirigée vers l'intérieur de la parcelle et la munir de panneaux acoustiques ;
Prévoir un abri de jardin avec une hauteur maximale de 2,25 m et le dissimuler pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur ;
Lever les discordances relatives aux matériaux projetés pour le nouvel abri de jardin et les parois acoustiques de la pompe à chaleur de la piscine, implantée dans le jardin ;
Supprimer la chape imperméable du pourtour de la piscine et prévoir un revêtement perméable ou semi-perméable de teinte claire pour cette terrasse ;
Compléter la gestion des eaux de pluie proposée par des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle tels que des zones d'infiltration non raccordées à l'égout, pour optimiser la rétention des eaux de ruissellement sur la parcelle et en limiter l'impact sur la parcelle voisine ;
Respecter les conditions de l'avis SIAMU (référence PU/2011.0453/4/REGUL) du 12/06/2026 ;
En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de l'immeuble (déplacement des pompes à chaleur et isolation acoustique et vibratoire des pompes à chaleur, déplacement de la machinerie de la piscine et suppression de la chape et revêtement de la terrasse) endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;
En application de l'article 192 du CoBAT, remplacer l'abri de jardin dans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et réaliser les plantations de dissimulation dans l'année suivant sa pose (hauteur minimale des plantations après un an de la réalisation de l'abri de jardin de 1,80 m).

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 PPAS Zone 4 Souverain – Ouest en ce qui concerne l'abri de jardin est refusée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU et du permis de lotir L94 en ce qui concerne l'installation de pompes à chaleur en toiture sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la non-conformité de l'ascenseur aux normes PMR est acceptée 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.

4. Avenue de la Tenderie, 64

Objet de la demande :
rénover une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :****Commune – Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale du Patrimoine Culturel - Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 subséquentement ;

Vu le plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal le 19/12/1906 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades, construite en 1934, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant que l'accès principal se situe à un niveau surélevé d'environ 2,30 mètres par rapport au niveau du trottoir ; que le terrain présente, en façade à rue, une légère déclivité formant une butte jusqu'au niveau d'entrée ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette habitation avec :

- L'extension du sous-sol,
- La modification et création de baies,
- La réalisation de deux lucarnes,
- Le réaménagement de la zone de recul,
- Les aménagements paysagers et la construction d'une piscine,
- La reconfiguration de la limite à rue,
- La modification du réseau d'évacuation des eaux de pluie et la création d'une zone d'infiltration ;

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'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/06/2026 au 22/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La qualité de l'inscription du projet dans le tissu urbain du quartier, sa contribution positive sur son cadre de vie et sa qualité architecturale ;
- Une réserve émise sur les caractéristiques du portail prévu pour l'accès au garage en limite de propriété : ses dimensions, notamment sa hauteur, sa massivité et son opacité, contrastant avec la légèreté et l'esthétique du projet ;
- La demande de revoir ce portail dans le sens d'une plus grande discrétion visuelle en réduisant sa hauteur, en l'ajoutant ou en s'inspirant de la clôture existante, afin qu'il s'inscrive comme le prolongement naturel de l'ensemble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, article 11) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en zone de pleine terre plantée en dehors des accès au logement ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 10/03/2026 concernant la rénovation et la restructuration de cette habitation unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ; que la réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol : d'un garage accessible depuis la rue, de caves et d'une toilette ;
- Au rez-de-chaussée : d'un vestibule et hall d'entrée desservant le séjour sur la rue, la cuisine, la salle à manger et le jardin d'hiver sur le jardin,
- A l'étage : de trois chambres, d'un dressing et d'une salle de bain,
- Sous combles : de quatre chambres, d'une salle de bain et d'une salle de douche ;

Considérant que les quatre façades de l'habitation sont en brique de ton rouge orangé et pierre bleue, les menuiseries en bois et PVC de ton blanc, la toiture en ardoise de ton naturel ;

L'extension du sous-sol :

Considérant que le projet prévoit la réorganisation des espaces existants au sous-sol et leur extension sur l'ensemble de l'emprise du rez-de-chaussée, afin :

- D'aménager une salle polyvalente (fêtes / jeux pour enfants) ainsi qu'une chambre froide ;
- D'intégrer un local vélo accessible depuis l'allée principale, avec création d'une nouvelle porte en façade à rue en bois peint de ton blanc ;
- D'optimiser l'usage du garage en élargissant la porte en bois peint de ton naturel afin de permettre l'accès à des véhicules de gabarits actuels ;

Considérant que les locaux aménagés sont conformes au titre II du RRU ;

Considérant que les deux baies créées en soubassement de la façade à rue respectent les matériaux et proportions des baies existantes ;

Considérant que seule la porte de garage est en bois de ton naturel ; qu'il convient, l'ensemble des menuiseries du bien étant en bois de ton blanc, de préférer cette teinte pour cette porte afin d'homogénéiser l'ensemble des baies de cette façade ;

La modification et création de baies :

En façade à rue :

- La création de l'accès au local vélos et l'agrandissement et l'élargissement de la porte de garage sus-cités ;

En façade latérale côté jardin :

- La rehausse des allèges des baies de la cuisine afin d'assurer une hauteur adaptée à l'aménagement du mobilier et la création de deux nouvelles baies dans leur alignement vertical, afin d'apporter un éclairage naturel à l'espace de la salle de jeux au sous-sol ;

En façade arrière sur le jardin :

- L'agrandissement des baies existantes jusqu'au niveau du sol afin de renforcer la relation avec le jardin ;
- La création, en remplacement du jardin d'hiver existant, d'une petite avancée sur un niveau, de 4,70 m de large, 0,50 m de profondeur et d'environ 4,85 m de hauteur totale, composée d'une large baie centrale encadrée par deux murets réalisés en maçonnerie issue des travaux de dépose, sous une toiture à versants revêtue d'ardoises similaires à celles de la toiture principale ;

En façade Nord :

- Le redimensionnement en largeur, le long du mitoyen avec le n°66, de deux baies latérales en rez-de-chaussée, afin d'assurer une cohérence de composition avec les deux baies existantes ;

Considérant que l'ensemble des châssis est remplacé, en conservant leur aspect d'origine, par des menuiseries en bois peint de ton blanc ;

Vu les déclarations émises en séance par l'architecte en ce qu'il souhaiterait placer des châssis de ton noir ;

Considérant qu'au vu des caractéristiques typologiques et architecturales de l'immeuble il conviendrait de maintenir des châssis de ton blanc ;

Considérant que les nouvelles baies créées à l'arrière, côté jardin, sont réalisées en acier peint de teinte noire, afin d'affirmer leur caractère contemporain ; qu'elles sont équipées de volets occultants enroulables intégrés dans l'épaisseur des murs pour limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse ;

Considérant que ces adaptations de baies visent à assurer une meilleure correspondance entre la nouvelle organisation intérieure et l'expression des façades, tout en respectant le langage architectural des façades de l'immeuble (rythme, proportions et modénature) ;

Considérant de même que, par sa matérialité, l'avancée en façade arrière s'intègre à la composition existante et offre un cadrage privilégié sur le paysage tout en prolongeant les usages intérieurs vers l'extérieur ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications préserve l'identité architecturale de l'immeuble, tout en permettant son adaptation aux usages contemporains ; que le projet améliore les conditions d'habitabilité et de luminosité du bien, renforce la relation au jardin et contribue à une valorisation cohérente du patrimoine bâti dans son environnement ;

Considérant que les combles sont réaménagés pour accueillir trois chambres d'enfants, une salle de douche, une salle de bain et une buanderie ;

Considérant qu'une première lucarne est créée dans l'axe du volume principal, en façade arrière, reproduisant fidèlement les caractéristiques architecturales des deux lucarnes à gâble existantes, tant dans ses proportions que dans son traitement (matériaux, pente de toiture, modénature), assurant ainsi une parfaite continuité formelle ;

Considérant qu'une seconde lucarne est prévue en façade Nord, au droit de la nouvelle salle de bain, afin de lui garantir une hauteur sous plafond suffisante ; qu'elle se positionne dans le prolongement des baies des niveaux inférieurs ;

Considérant que ces deux lucarnes sont conformes au titre I du RRU ; qu'elles s'intègrent comme éléments secondaires de la toiture, limitant ainsi leur impact visuel, notamment depuis l'espace public, et permettent une valorisation des espaces habitables sous combles ;

Le réaménagement de la zone de recul :

Considérant que l'élargissement de la porte de garage et la création de la baie d'accès au local vélos s'accompagnent de travaux de terrassement visant à retirer les masses de terre recouvrant actuellement le soubassement ;

Considérant que la zone de recul est modifiée dans le but de permettre :

- L'accès au garage, avec deux bandes de roulement composées de pavés drainants,
- L'accès au local vélos, avec un chemin d'accès dans le même matériau,
- Une zone de manœuvre constituée de gravillons stabilisés, d'une superficie d'environ 63 m² ;

Considérant qu'elle déroge ainsi à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en ce qu'elle ne comporte qu'une faible superficie aménagée en zone de pleine terre plantée ;

Considérant de plus que la création de l'aire de retournement pourrait permettre le stationnement de plusieurs véhicules côte à côte ;

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 ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que l'aménagement tel que projeté est contraire à cet article et porte atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant, en effet, que la végétalisation des zones de recul contribue à maintenir les qualités paysagères du paysage urbain ; que les éléments qui les composent (muret, jardinet) font partie intégrante du patrimoine bâti à préserver et constituent un témoin du tissu urbain de l'époque ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir son aménagement en limitant les surfaces imperméabilisées aux seuls accès au garage et au local vélo et en aménageant le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;

Considérant que des paliers et escaliers latéraux sont réaménagés afin de valoriser les accès vers le jardin en surplomb ainsi que vers l'habitation ; qu'ils sont complétés par l'aménagement d'une terrasse pavée de 34,2 m² devant l'extension arrière ;

Considérant qu'une piscine à débordement est implantée en zone de retrait latéral avec un bassin d'une largeur de 3 m et d'une longueur de 12 m, entouré d'une zone de circulation périphérique ;

Considérant que le pourtour de la piscine, les emmarchements et terrasses seront réalisés en granit de teinte gris clair moucheté,

Considérant que l'installations d'une piscine est susceptible de générer des nuisances sonores et du bruit pour le voisinage ;

Considérant que lors de la réunion de projet il avait été demandé de tendre vers une piscine respectant l'arrêté de minime importance (Chapitre VII, Arrêté 21) afin de limiter ces nuisances ;

Considérant que par rapport à l'implantation de la piscine, les parcelles voisines sont relativement proches de celle-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la taille de la piscine à 30m² afin de limiter les nuisances sonores et de tendre vers l'arrêté de minime importance ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir le pourtour de la piscine en matériaux perméables ou semi perméables de ton clair afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'assurer le maintien d'un équilibre entre les surfaces bâties, minérales et végétalisées ;

Considérant que des aménagements paysagers, composé d'arbres et d'arbustes, sont prévus dans l'espace de transition entre le jardin et la rue, pour une meilleure intégration paysagère du projet ; que leurs espèces ne sont pas spécifiées sur les documents graphiques de la présente demande ;

Considérant qu'en façade à rue, les murets en brique existants nécessitent une rénovation approfondie ; qu'ils sont reconstruits avec une rehausse de maçonnerie d'environ 30 cm ;

Considérant que les éléments en pierre bleue existants sont conservés et viennent couronner les nouvelles maçonneries ; qu'ils sont surmontés de grilles en ferronnerie métallique peinte en noir, permettant à la fois de sécuriser les abords pour les enfants et de contenir les animaux domestiques ;

Considérant que l'accès piéton existant est élargi à 2,07 m et doté d'un portillon métallique à l'image des ferronneries prévues ;

Considérant que le portail est également élargi à 6,58 m ; que cette largeur est excessive et qu'une largeur de 3 m 50 est suffisante pour permettre l'accès et la sortie aisés d'un véhicule ;

Considérant de même que l'opacité de ce portail, d'une hauteur de 2 m, ne permet pas une visibilité sur la zone de recul du bien depuis l'espace public ; que ses caractéristiques (matériau, teinte) ne sont pas précisées sur l'élévation concernée ;
Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception de ce portail en reprenant les caractéristiques du portillon et des garde-corps prévus, pour une clôture à rue perméable au regard dans son ensemble, et de compléter les documents graphiques en conséquence ;
Considérant qu'au vu des caractéristiques typologiques et architecturales de l'immeuble, il conviendrait de prévoir des ferronneries et portails de ton blanc ;

La modification du réseau d'évacuation des eaux de pluie et création d'une zone

Considérant que l'habitation est déjà équipée d'une citerne d'eau de pluie enterrée, implantée le long de la limite mitoyenne avec le n°66, d'une capacité d'environ 10 m³ ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'une capacité de 20 m³, implantée sous la terrasse d'agrément de la piscine située dans le jardin latéral ; que ce dispositif est complété par une zone d'infiltration prévue dans les couches superficielles d'un sol végétalisé, permettant de favoriser l'absorption naturelle des eaux pluviales ;
Considérant que cette intervention s'inscrit dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales, visant à limiter le rejet à l'égout et à renforcer la perméabilité globale de la parcelle, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;
Considérant que ces actes et travaux ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
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 pour toutes les façades (à l'exception de l'extension) des châssis et ferronneries et portails de ton blanc ;**
- **Prévoir un bois de ton blanc pour la porte de garage, à l'image de l'ensemble des menuiseries du bien ;**
- **Revoir l'aménagement de la zone de recul en limitant les surfaces imperméabilisées aux seuls accès au garage et au local vélos et aménager le solde restant en zone végétalisée de pleine terre plantée ;**
- **Ne pas utiliser la zone de recul pour le stationnement de véhicules ;**
- **Compléter les documents graphiques de la situation projetée avec l'ensemble des matériaux et teintes envisagés et l'identification des plantations projetées ;**
- **Revoir la conception du portail en limitant sa largeur à 3,50 m et en reprenant les caractéristiques du portillon et des garde-corps prévus ;**
- **Limiter la superficie de la piscine à 30m² et prévoir le pourtour de la piscine en matériaux perméables ou semi-perméables de ton clair ;**
- **Éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade, au niveau des terrasses et jardin et de ne pas utiliser de produits phytosanitaires (pesticides, insecticides et fongicides) ;**
- **Privilégier les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) par Bruxelles Environnement et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance Nature) ;**
- **Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2 m pour les hautes tiges et 0,50 m pour les basses tiges ;**

- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les plantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer l'aménagement de la zone de recul dans les 6 mois suivant les travaux de rénovation de la maison et de construction de la piscine et les terminer au plus tard dans les 6 mois 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 ;

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul 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.

5. Rue de l'Eider, 5

Objet de la demande :

étendre et transformer le rez-de-chaussée de la maison, régulariser le changement des menuiseries extérieures et la pose des volets roulants en façade avant

Motif de la CC :

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

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)

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 que la demande est située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50, comprenant les rues de l'Eider, du Busard, de la Bergerette et de l'Aronde, formant un clos ;

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées par 2 ou 3 situées en recul de la voirie dans un environnement très verdoyant ;

Considérant que la demande concerne une maison avec toiture à trois versants, implantée dans un ensemble de constructions groupées par deux et présentant un recul en dents de scie par rapport à l'alignement de la voirie ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et de transformer le rez-de-chaussée de l'habitation, de régulariser le changement des menuiseries extérieures et la pose de volets roulants en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation du remplacement des menuiseries et de l'installation des volets roulants existants ;

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

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

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

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/06/2026 au 29/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La représentation erronée de l'axe mitoyen avec la propriété sise au n° 7 ;
- Les éventuels problèmes de stabilité liés au système structurel envisagé ;
- Les incohérences relevées sur les plans en coupe concernant la hauteur de l'annexe projetée, le niveau du jardin par rapport au niveau du rez-de-chaussée ainsi que la configuration du mur mitoyen projeté avec la propriété sise au n° 7 ;
- L'absence de détails relatifs au raccordement entre les murs mitoyens projetés, la toiture de la nouvelle annexe et celle de la véranda voisine ;
- Le manque d'informations concernant le dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales de la toiture projetée ;

1. La construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée :

a. Description :

Considérant que le projet soumis porte principalement sur l'amélioration de l'habitabilité des pièces de séjour existantes au rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation légale du rez-de-chaussée comprend un salon de 12 m², une cuisine de 7,6 m² et une salle à manger de 12 m² ;

Considérant que l'immeuble dispose actuellement d'une véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée ; que celle-ci a été réalisée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette véranda sera démolie et remplacée par une nouvelle annexe ;

Considérant que la profondeur de la construction projetée sera augmentée de 1,50 m par rapport à l'annexe existante de fait et que la profondeur totale de la maison sera portée à environ 12 m ;

Considérant que l'annexe projetée dépassera de 3,80 m l'annexe du bien voisin sis au n°7 ;

Considérant que l'annexe projetée déroge à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU en ce que le prolongement de son toit à versant dépassera en hauteur le profil mitoyen des deux la construction voisine et dépassera en profondeur (80 cm) le profil mitoyen de la construction sise au n°7 ;

2. L'amélioration de l'habitabilité de l'habitation :

Considérant que l'extension projetée permet l'aménagement, au rez-de-chaussée, d'une pièce de vie traversante d'une superficie de 35,7 m², regroupant le séjour, le bureau et la salle à manger, ainsi que d'une cuisine de 10 m² complétée par un débarras de 3,8 m² ;

Considérant que l'extension projetée sera dotée d'une baie vitrée de 2,26 m de largeur et 2,15 m de hauteur, ainsi que d'une fenêtre de 1,08 m de hauteur et de 1,54 m de largeur, attenante à la cuisine ;

Considérant que deux fenêtres de toiture sont prévues dans la toiture de l'annexe afin d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du Règlement Régional d'Urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'extension projetée, combinée aux travaux de réagencement et d'ouverture des espaces intérieurs du rez-de-chaussée, permet d'aménager des pièces de vie principales plus spacieuses, plus lumineuses et ouvertes sur le jardin, tout en adaptant l'organisation des espaces de séjour aux besoins du ménage et aux standards actuels d'habitabilité ;

3. L'amélioration énergétique du bâtiment :

Considérant par ailleurs que le mur latéral droite, longeant la limite mitoyenne avec le bien sis au n°3 ainsi que la façade arrière de l'annexe seront isolés par l'extérieur et revêtus de parements en briques rouge clair ;

Considérant que le toit de l'annexe projetée sera également isolé par l'extérieur ;

Considérant que le traitement proposé sur le pignon projeté permet d'assurer une transition qualitative entre le corps principal de l'immeuble et le nouveau volume ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le volume projeté contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économie des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

4. La réalisation des murs mitoyens :

Considérant qu'au regard de la configuration entre les deux vérandas contiguës, la réalisation du projet est susceptible de nécessiter certaines adaptations au niveau de la véranda voisine, lesquelles doivent être clairement identifiées, décrites et, le cas échéant, justifiées ;

Considérant que la demande ne permet pas d'apprécier de manière suffisamment précise les modalités de réalisation du mur mitoyen du côté du bien sis au n° 7 ;

Considérant qu'en l'absence de ces précisions, il n'est pas possible d'évaluer de manière adéquate les incidences du projet sur la propriété voisine ni de vérifier que les travaux projetés garantissent le respect des règles de bonne construction et des droits des tiers ;

Considérant que toute construction ou prolongement de murs mitoyens doit se faire dans le respect des droits des tiers ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions permettant d'apprécier les modalités d'exécution de cette jonction entre les deux constructions ;

Considérant qu'il convient également de prévoir une finition soignée des murs mitoyens projetés en accord avec les propriétaires voisins ;

5. La conception du toit de l'annexe :

Considérant que la toiture de l'extension projetée est prévue en panneaux ondulés en fibrociment de ton gris naturel ;

Considérant que ce type de couverture présente une qualité architecturale limitée et s'intègre moins harmonieusement dans le contexte bâti et paysager des intérieurs d'îlots ;

Considérant que, bien que ce matériau soit économique, il présente plusieurs inconvénients, notamment une dégradation progressive de son aspect au fil des années et la nécessité d'un entretien régulier, comprenant le nettoyage et le démoussage de la couverture ;

Considérant en outre que les finitions des toits forcés sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'un examen des extensions existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater qu'elles disposent d'un toit plat ;

Considérant d'autre part que les documents graphiques joints à la demande ne comportent pas de détail suffisant relatif à la configuration de la toiture, ne permettant dès lors pas d'apprécier correctement le système prévu pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales ;

Vu également les incohérences relevées entre le plan d'élévation de la façade arrière et la coupe concernant la configuration du mur mitoyen projeté avec la propriété sise au n°7 ainsi que sa jonction avec le toit projeté ;

Considérant qu'il convient de prévoir un acrotère ou tout autre dispositif équivalent permettant d'assurer une collecte efficace des eaux de pluie ainsi qu'une intégration architecturale soignée de la toiture ;

Considérant dès lors qu'une toiture plate ou toiture à versant en tuiles constituerait une solution plus qualitative que la toiture à versant en plaques ondulées, tant du point de vue architectural que fonctionnel ;

Considérant qu'une toiture plate offre également la possibilité d'aménager une toiture végétalisée ;

Considérant par ailleurs que les toitures végétalisées contribuent à améliorer les performances thermiques des constructions, favorisent la biodiversité, limitent les phénomènes d'îlots de chaleur et participent à la rétention temporaire des eaux pluviales, réduisant ainsi la charge sur le réseau d'égouttage en période de fortes précipitations ;

Considérant qu'une finition végétalisée permettrait une meilleure intégration de l'extension dans la zone de cours et jardins, renforcerait le caractère végétal de cet espace et contribuerait à la qualité paysagère du site ;

Considérant qu'il y a lieu de lever la discordance concernant la profondeur de l'auvent entre la coupe et façade et plan d'implantation ;

6. Conclusion :

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de privilégier une toiture plate végétalisée ou à versants recouverts de tuiles, bordée d'un acrotère, en remplacement de la toiture en panneaux ondulés telle que projetée ;

Considérant par ailleurs qu'il convient de lever la discordance concernant le parcellaire cadastral et l'axe mitoyen avec la propriété sise au n°7 ; que cette limite devrait être conforme au parcellaire cadastral et que le mur mitoyen devrait être réalisé en maçonnerie et implanté sur l'axe de la mitoyenneté ou, à défaut, faire l'objet d'une servitude d'empiétement dûment établie ;

Considérant qu'au vu des réclamations et après analyse du reportage photographique annexé à la demande, il convient également de préciser le niveau du jardin par rapport au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux arts.4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

7. Régularisation des châssis et des volets roulants :

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

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

Considérant que les divisions des châssis actuels correspondent aux châssis d'origine ;

Considérant que les changements apportés à l'apparence générale des menuiseries de la façade avant demeurent mineurs et ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant par ailleurs que des volets roulants extérieurs en saillie sur la façade ont été installés, sans permis d'urbanisme, sur les fenêtres des trois façades ;

Considérant toutefois que les volets roulants et leurs caissons, non intégrés à la façade, ne s'accordent pas aux caractéristiques architecturales du clos du point de vue esthétique, historique et urbanistique ;

Considérant que les volets roulants visibles depuis l'espace public ne sont pas compatibles avec les qualités architecturales de la façade et qu'il y a dès lors lieu de les supprimer ;

Considérant que, à défaut, des screens peuvent être autorisés, pour autant que leurs caissons soient intégrés dans l'ébrasement des châssis et ne dépassent pas la hauteur du cadre de ceux-ci, de manière à préserver la composition et la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que l'article 192 CoBAT prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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 toiture à versants recouverte de tuiles ou une toiture plate végétalisée, bordée d'un acrotère, en remplacement de la toiture en panneaux ondulés telle que projetée ;**
- **Apporter plus de précisions permettant d'apprécier les modalités d'exécution du mur mitoyen entre les deux constructions, de manière à démontrer que les travaux projetés respectent les règles de bonne construction et ne portent pas atteinte aux droits des tiers ;**
- **Lever la discordance relative à l'axe mitoyen avec la propriété sise au n° 7, en prévoyant un alignement conforme aux parcelles cadastrales, et ériger le mur mitoyen en maçonnerie, implanté sur l'axe de la mitoyenneté ;**
- **Lever la discordance en ce qui concerne la profondeur de l'auvent ;**
- **Prévoir une finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;**
- **Revoir et représenter correctement le niveau du jardin par rapport au niveau du rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer les volets roulants en saillie sur les façades visibles depuis l'espace public et, le cas échéant, les remplacer par des screens dont les caissons sont intégrés dans l'ébrasement des châssis, sans dépasser la hauteur de leur cadre ;**
- **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 ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre, la finition soignée des murs mitoyens en accord avec les propriétaires voisins ;**

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 des art.4 et art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'annexe projetée 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

6. Rue des Trois Tilleuls, 29

Objet de la demande :

isoler le pignon latéral en ardoises naturelles

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;
Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'Ensemble classé : Cités-jardins Le Logis et Floréal (AGRBC du 15/02/2001) ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juin 2008 fixant la procédure d'instruction et les critères d'octroi des requêtes de dérogation visée à l'article 2.2.4, § 1 de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelée avec l'habitation sise au n° 27, présentant un gabarit de type rez + 2 + toiture à versants, construites dans les années 1920 ;
Considérant qu'il s'agit d'isoler le pignon latéral par l'extérieur et placer un bardage en ardoises naturelles ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Actes et travaux en zone de protection des Cités-jardins Le Logis et Floréal (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) en application de l'art. 237 du COBAT ;

Considérant que le pignon latéral est actuellement composé d'une maçonnerie en briques rouges ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation thermique par l'extérieur au moyen de panneaux Recticel Enetherm Alu d'une épaisseur de 10 cm ;

Considérant que cette isolation sera protégée par un bardage en ardoises naturelles ;
Concernant cependant l'aspect sombre du revêtement ;

Considérant que les revêtements de teinte claire présentant un albédo élevé permettent généralement de limiter l'accumulation de chaleur en réfléchissant davantage le rayonnement solaire ;

Considérant également que le pignon concerné par cette intervention est orientée Nord-Ouest et faiblement impacté en fin de journée par l'ensoleillement direct ;

Considérant que le bardage en ardoises constitue une solution particulièrement durable, résistante aux intempéries et nécessitant peu d'entretien ;
Considérant, en outre, que les ardoises naturelles sont déjà présentes sur le chien-assis de la façade avant et que leur emploi permet d'assurer une cohérence matérielle avec les éléments existants de l'habitation, tout en respectant son caractère patrimonial ;
Considérant qu'il s'agit d'un matériau naturel, pérenne et issu d'une filière de proximité ;
Considérant qu'une attention particulière devra être portée à la qualité des finitions, notamment au niveau des retours d'isolant, des raccords avec les maçonneries existantes et de la jonction avec l'habitation voisine ;
Considérant que la finition retenue a fait l'objet d'un accord avec les copropriétaires de l'habitation voisine sise au n° 31, conformément à l'annexe II produite au dossier ;
Considérant que l'isolation débutera à partir du premier étage, à une hauteur d'environ 2,60 m, afin de préserver les aménagements existants en limite parcellaire ;
Considérant que l'isolation thermique par l'extérieur améliore significativement les performances énergétiques du bâtiment, tout en assurant une meilleure protection des maçonneries contre les intempéries ;
Considérant que les modifications apportées à la volumétrie et à l'aspect du bâtiment demeurent limitées ;
Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte aux perspectives sur le bien classé ni aux vues depuis celui-ci ;
Considérant que la demande est conforme aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de réalisation pour certains travaux ;
Considérant qu'il ressort de l'ensemble des éléments précités que le projet s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement bâti, respecte les qualités patrimoniales du site et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les finitions soignées notamment au niveau des raccords avec la maçonnerie existante, les retours d'isolant, etc. dans les 6 mois suivant le début de travaux ;**

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 ;
