

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:**

23/06/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
eopent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

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

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :

vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

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

Stedenbouw Directie : Alexa GUFFENS
DCE. : Anna NOEL (à partir du point 7)
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue de la Héronnière, 90

Objet de la demande :

Exploitation d'un immeuble de logements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande se situe en zone 2 au PRAS ;

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

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 11/05/2026 au 09/06/2026 ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements avec parking et chaudières (avec 1 cogénération) ;

Considérant que le site dispose d'un parking couvert et à ciel ouvert (total de 63 emplacements dont 26 au rez-de-chaussée, 28 au niveau -1 et 9 emplacements à l'extérieur) ;

Considérant que le site dispose de 67 logements ;

Considérant que le site est équipé de deux locaux vélos avec système de suspension par crochet pour ranger les vélos (capacité de 41 emplacements à savoir 27 dans le premier local et 14 dans l'autre) ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Considérant que l'avis SIAMU CI.1981.0213/7 du 16/04/2026 est favorable ;

Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques datant du 05/02/2025 soulève une non-conformité des installations.

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- **Mettre en conformité les installations électriques dans les 6 mois suivant la délivrance du permis.**
-

2. Krekelenberg,

Objet de la demande :

construire une habitation unifamiliale

Motif de la CC :

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

Dérogação 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- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant qu'il s'agit de construire une habitation unifamiliale mitoyenne, composée d'un rez-de-jardin semi-enterré dans la pente du terrain, d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux sous toiture plate, sur la dent creuse située entre les n°35 et 41 du Krekelenberg ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu que 3 lettres de réclamations et demandes à être entendu ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 22/05/2026 au 05/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La teinte sombre du revêtement métallique prévu pour le revêtement de la façade avant en R+2 et en toiture, contrastant avec les tons présents dans le voisinage immédiat, et la nature de la végétation prévue ;
- L'absence de clarté concernant la destination de la zone de trottoir devant le bien, zone privatisée ou parking ;
- La construction contre le pignon existant du n°35, l'enlèvement des plaques éternit et de la gouttière existante et sa mise en œuvre ;
- La rehausse du mur mitoyen et sa finition du côté de ce même n°35 ;
- L'incidence de la volumétrie projetée sur l'ensoleillement du bien sis au n°40 de la rue de la Vénérerie ;
- Le déroulement du chantier, timing, éventuel blocage de places de parking dans la rue ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que :

- La profondeur de la construction, au rez-de-chaussée, dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m sans prévoir de recul latéral de minimum 3 m ;
- La toiture de la construction dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment sis au n°35 ;

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

MOTIVATION :

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 27/01/2026 concernant la construction d'une habitation unifamiliale mitoyenne de style contemporain sur une dent creuse entre les numéros 35 et 41 de la rue ;

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 ;

Volumétrie :

Considérant que la parcelle constructible présente une largeur moyenne d'environ 8 m et une profondeur d'environ 20 m ; qu'elle présente une forte déclivité de la rue vers le jardin (environ 6 m) ;

Considérant que le projet se développe, au rez-de-jardin, sur une profondeur de 14,16 m du côté gauche de la parcelle ; qu'il reste légèrement moins profond que la construction voisine de gauche ;

Considérant que, du côté droit de la parcelle, la construction atteint une profondeur de maximum 13,28 m au rez-de-jardin ;

Considérant dès lors que le niveau bas du projet est conforme au prescrit de l'art. 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la terrasse projetée, d'une profondeur de 3,62 m, prend place sur toute la toiture plate du volume du rez-de-jardin accueillant deux chambres et dépassant de la profondeur du corps de logis principal ;

Considérant que cette terrasse permet au logement unifamilial de disposer d'un espace extérieur de dimensions confortables adaptées à une famille pouvant comporter jusqu'à 5 personnes (21 m²), facilement accessible depuis les pièces de vie principale aménagées au rez-de-chaussée et permettant d'y stationner les vélos ;

Considérant que la largeur de la terrasse sur plots prévue en toiture du volume du rez-de-jardin atteint 6,06 m pour une profondeur de 3,67 m ; que ces dimensions permettent un aménagement aisé de l'espace extérieur ;

Considérant que la terrasse est implantée à 1,70 m de la limite droite de la parcelle ; que le projet prévoit de réaliser une rehausse du mur mitoyen permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la profondeur maximale du projet, dans l'axe médian de la parcelle, atteint 13,80 m ; qu'il s'agit d'une profondeur fréquente dans le tissu urbain circonvoisin ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant en outre que la profondeur du corps de logis principal se limite à environ 10,50 m du côté gauche de la parcelle et de +/- 9,60 m du côté droit ;

Considérant que la hauteur du bâtiment est de 8,20 m sur rue et de 13 m à l'arrière ;

Considérant que la façade sur rue s'aligne au front bâti voisin sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le dernier niveau est en retrait par rapport au plan de la façade à rue de 0,85 m, et également en façade arrière, permettant ainsi un alignement des corniches avec les bâtiments voisins ; que ces retraits sont aménagés en toitures vertes avec végétation grimpante ;

Considérant qu'à l'arrière, le projet se développe suivant la pente du terrain avec un rez-de-jardin semi-enterré ouvert sur le jardin et surmonté d'une terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension, d'une largeur inférieure par rapport au volume principal, se positionne en léger retrait en profondeur et contre le bien sis au n°41 ; qu'elle se situe à une distance d'1,50 m du bien sis au n°35 ;

Considérant qu'elle dépasse le profil de la construction la moins profonde, sise au n°35 ; que le retrait latéral et la rehausse du mur mitoyen supprime toute vue intrusive sur ce bien ;

Considérant de plus que ce retrait permet de créer une baie éclairant la chambre 3 et d'ouvrir une baie de 2 m de large et de 2,45 m de haut dans le mur latéral de cette extension offrant un second apport d'éclairage naturel confortable à la chambre 2 ; que son vitrage, situé à 1,90 m du mur mitoyen aveugle, ne génère pas de vue intrusive sur le bien voisin conformément au code civil (Art. 3.132. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables) ;

Considérant que les dimensions de la terrasse sur plots prévue en toiture du volume du rez-de-jardin sont de 6,06 m de large et 3,67 m de profondeur, pour une superficie d'environ 21 m² ;

Considérant qu'elle est conforme au Code civil ; que sa superficie correspond aux besoins d'un espace extérieur pour une famille de cinq membres ;

Aménagement intérieur :

Considérant que l'habitation comporte quatre niveaux ;

Considérant que le programme de la maison s'organise, dans sa largeur, sur une première travée qui accueille différents espaces servants (salles d'eau, locaux techniques, bureau), la travée principale accueillant les pièces d'habitation communes : cuisine, salle à manger et salon ainsi que la chambre parentale et la dernière travée qui accueille la circulation verticale, avec :

- Au R-1, les trois chambres des enfants, qui s'ouvrent sur le jardin, ainsi que des espaces de services côté rue, bibliothèque bureau, salle de douche, toilette, buanderie et local technique ;
- Au rez-de-chaussée, l'entrée avec vestiaire et rangement, la cuisine et la salle à manger ;
- Au R+1, le salon, un bureau et un coin lecture organisés autour d'un atrium central permettant une connexion et un apport de lumière sur le rez-de-chaussée ;
- Le volume en retrait du R+2 dédié à la suite parentale avec dressing, toilette et salle de bain ;

Toiture :

Considérant que la toiture à très faible pente se compose d'un revêtement métallique de ton gris anthracite (tôle ou zinc) et de deux verrières au-dessus des circulations verticale et horizontale ;

Considérant qu'en dépassant les profils des deux toitures voisines, la toiture déroge à l'article 6 du titre I du RRU ;

Considérant néanmoins que ce dépassement est dû au choix d'une toiture à faible inclinaison, correspondant à l'architecture contemporaine du projet et permettant de limiter la hauteur du bâtiment projeté ;

Considérant de plus que les reculs prévus, tant par rapport au plan de la façade avant que de la façade arrière, permettent une intégration discrète du dernier niveau aux gabarits du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant l'utilisation d'un matériau de ton sombre pour la toiture du bien et le revêtement de la façade à rue au niveau R+2 ;

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

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 ;

Façades :

Considérant que les matériaux et teintes utilisés pour les deux façades du projet sont identiques :

- La pierre de ton beige comme revêtement principal, la pierre calcaire de ton blanc pour le soubassement et l'acrotère sur rue, pour la corniche, les appuis de baies et la dalle de la terrasse à l'arrière ;
- L'aluminium de ton bronze pour l'ensemble des châssis et portes et l'acier galvanisé du même ton pour le garde-corps de la terrasse arrière ;
- Le bois de ton naturel pour le linteau surmontant le moucharabieh en pierre de taille, en façade à rue ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que le revêtement prévu en pierre sera remplacé par un revêtement en terre d'aspect similaire à la pierre ;

Considérant que la composition de la façade à rue s'inspire du rythme vertical caractéristique des façades de la rue en s'articulant autour d'une baie fixe centrale (2,90 m de haut par 2,90 m de large) placée au-dessus d'un moucharabieh et surmontée d'un linteau aligné sur les baies des deux biens voisins ; que la porte et la baie fixe dans son prolongement s'alignent également sur les baies du bien de gauche ; que le retrait au niveau R+2 se compose de trois baies sur allège ;

Considérant qu'en façade arrière, les baies créées présentent des caractéristiques identiques en termes d'alignement et de proportions ;

Considérant que la largeur de l'ensemble des ouvertures de ces deux façades est dictée par l'organisation spatiale intérieure en trois travées ;

Gestion des eaux de pluie :

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 2 m³ est installée au dernier niveau de l'immeuble pour alimenter WC et robinets extérieurs ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle correspond aux normes de dimensions minimales de 33 litres par m² de la surface de toiture en projection horizontale 61,40 m² avec une capacité de 2000 litres, conformément à l'article 16 (collecte des eaux pluviales) du titre I du RRU ;

Considérant que ce dispositif est complété par les deux toitures végétalisées du dernier niveau d'une superficie totale d'environ 13 m² ;

Pompe à chaleur :

Considérant l'installation d'une pompe à chaleur à l'extérieur du dernier niveau du côté rue de l'immeuble ;

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

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

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

Étude d'ensoleillement :

Considérant l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur en complément du dossier de la présente demande en date du 22/06/2026 ;

Considérant que cette étude démontre que la perte d'ensoleillement pour les biens voisins est peu significative ; qu'il en résultera que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Organisation du chantier :

Considérant la note d'installation de chantier fournie en date du 22/06/2026 précisant notamment l'emplacement du stockage des matériaux (jardin et trottoir devant le chantier), de l'échafaudage devant le site et de la clôture du chantier, les deux places de parking à réserver durant les horaires de chantier, la potentielle mise en œuvre d'une grue rue de la Vénérerie et la protection des arbres envisagée ;

Considérant que ces mesures correspondent à la mise en œuvre d'un projet de construction neuve ; qu'elles seront à valider avec la (les) entreprise(s) chargée(s) de la construction du projet ;

Considérant que ces préoccupations ne sont pas gérées dans le cadre de l'instruction des permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que la responsabilité de l'architecte est engagée en ce qui concerne la bonne gestion du chantier ; que le respect des règles de l'art relève de sa responsabilité ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement bâti hétérogène en ce qui concerne les époques, la matérialité et la composition des façades :

- Un ensemble de maisons du début XXème siècle avec bow-window et de petits immeubles de rapport avec façades en brique de ton rouge ;
- Des maisons ouvrières avec façades cimentées de tons clairs à ocres ;
- Des maisons de style moderniste et post-moderniste ;

Considérant que la composition contemporaine et sobre du bâtiment projeté s'y intègre parfaitement par l'utilisation de matériaux et teintes présents dans le voisinage immédiat ;

Considérant que les matériaux et les techniques constructives employés visent une démarche respectueuse du patrimoine et de l'environnement, notamment au travers des dispositifs suivants :

- Mur massif en pierre et isolation en blocs chaux-chanvre pour les façades ;
- Utilisation de fibre de bois ou de liège en isolation et de bois comme structure portante quand la pierre et le chaux-chanvre ne s'y prêtent pas ;
- Voutes composées d'acier de réemploi et de briques de terre crue réalisées à partir des terres d'excavation bruxelloises ;
- Pilastres en pierre et/ou charpentes bois de réemploi ;
- Toitures végétales plantées et moucharabiehs afin de permettre à la biodiversité de se nicher ;

Considérant par conséquent que ce projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que le plan d'implantation du projet présente une zone de trottoir devant l'habitation et non une zone de parking comme existant tout le long de la rue de la cigale ;

Considérant que cette bande de terrain appartient au domaine public ; que lors de la construction sur une parcelle, il appartient au propriétaire de réaliser le trottoir ou l'aménagement adapté de cette partie du domaine public le long de son bien en fonction de la situation des lieux ;

Considérant de même que ce plan n'indique pas l'abattage éventuel d'arbres présents dans la zone de cours et jardins, ni les nouvelles plantations prévues ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir ce plan d'implantation en prévoyant la réalisation d'un trottoir dans un matériau identique au trottoir existant dans la rue afin de permettre une zone de parage publique ;

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

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Préférer un revêtement métallique (zinc ou tôle) de ton clair pour la toiture de l'immeuble et le revêtement de la façade à rue au niveau R+2 ;
- Fournir un échantillon du revêtement prévu en façade à rue ;
- Placer la PAC en toiture en choisissant un appareil silencieux afin d'éviter les nuisances sonores et respecter les normes en vigueur en matière de bruit ;
- Redessiner le plan d'implantation avec l'aménagement de l'espace public longeant la parcelle et, en zone de cours et jardins, les arbres à abattre et les plantations prévues ;
- Ne pas abattre d'arbre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Favoriser la biodiversité locale en laissant des sections de bois coupé sur la parcelle ;
- Choisir parmi les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) par Bruxelles Environnement les essences des différentes plantations prévues en zone de cours et jardins ;
- 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 ;
- Prendre en compte la proximité des voisins et du parc du Jagersveld, en limitant l'effet « phare » des baies prévues au dernier niveau, par une installation de dispositifs tels que rideaux, stores, etc. ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates au niveau R+2 dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser l'aménagement de l'espace public longeant la parcelle dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, article 4) et la hauteur de la toiture (titre I, article 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

3. Avenue des Noisetiers, 54

Objet de la demande :

isoler la toiture et la façade arrière d'un immeuble à appartements, remplacer les châssis et portes en façade à rue, régulariser l'aménagement des combles et créer une lucarne en toiture arrière

Motif de la CC :

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

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

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- Bruxelles Environnement :

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

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen constitué de 6 appartements répartis sur 3 niveaux dessiné en 1966 par l'architecte J. VAN DEN BERGHE ;

Considérant que la toiture est à double versant avec lucarnes à l'avant comme à l'arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler cette toiture et la façade arrière de l'immeuble, de remplacer les châssis et portes en façade à rue, de régulariser l'aménagement des combles et de créer une lucarne supplémentaire au-dessus des lucarnes existantes en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue ;
2. L'isolation de la toiture, des lucarnes et de la façade arrière ;
3. La régularisation, à l'arrière de l'immeuble, des combles et de la terrasse, et la création d'un chien-assis en toiture arrière ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date du 24/06/2025 actant l'accord pour les actes et travaux concernés par la présente demande ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/05/2026 au 08/06/2026 ;

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

- De profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur dépasse la profondeur de l'alignement des deux profils mitoyens ;
- Et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur dépasse l'alignement, en hauteur, de ces mêmes deux profils ;

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

MOTIVATION :

1 Le remplacement des châssis et porte d'entrée en façade à rue :

Considérant que la situation de droit du bien établie par les permis d'urbanisme 19.056 (09/08/1966) et 19.159 (09/04/1967) ne précise pas le matériau et la teinte des menuiseries de la façade à rue ;

Considérant que l'ensemble des châssis a été remplacé en PVC en 1992 ;

Considérant que la porte d'entrée est en aluminium avec un châssis fixe latéral en bois naturel où se situent les boîtes aux lettres ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée seront remplacés en aluminium de ton gris anthracite ; que les portes de garage en aluminium de ton blanc seront peintes en gris anthracite ;

Considérant que les caractéristiques (divisions, ouvrants et fixes) sont conservées ;

Considérant que ce matériau est adéquat pour un immeuble construit dans les années 60's ;

Considérant que ce matériau est actuellement très performant en termes d'isolation thermique ; qu'à l'inverse du bois, il ne nécessite que peu d'entretien ;

Considérant que la teinte choisie tranche avantageusement sur le traitement en pierre claire et brique rouge de la façade ;

Considérant dès lors que ce matériau et la teinte gris anthracite prévue permettent de respecter les caractéristiques typologiques de l'immeuble en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble et d'améliorer le confort thermique des six appartements concernés ;

2 L'isolation de la toiture, des lucarnes et de la façade arrière :

Toitures et lucarnes :

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur engendre une rehausse de 20 cm par rapport aux toitures des deux immeubles mitoyens ;

Considérant que la couverture est prévue en tuile de ton rouge, à l'identique de l'existant ;

Considérant que les lucarnes sont également isolées par l'extérieur par un enduit de ton blanc cassé sur isolant à l'arrière et par un bardage en zinc de ton gris anthracite en façade à rue ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un revêtement de ton blanc s'harmonisant avec le revêtement de la façade ;

Considérant cependant que la teinte du revêtement des toitures des lucarnes isolées n'est pas précisée ;

Considérant de plus la teinte sombre choisie pour le bardage des lucarnes de la façade à rue ;

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

Considérant qu'il y lieu 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 néanmoins que l'architecte a déclaré en séance de la commission de concertation que les toitures plates des lucarnes seront recouvertes d'une étanchéité de teinte blanche ;

Considérant qu'il convient d'également prévoir un bardage en zinc de ton gris clair pour les lucarnes ;

Considérant également que l'isolation des joues de ces deux lucarnes accentue la dérogation à l'article 6§2 du titre I du RRU (toiture) en ce que leur largeur dépasse les deux tiers du développement de leur façade de référence ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante ; que ce dépassement supplémentaire est dû à l'épaisseur (2 x 35 cm) de l'isolation extérieure des joues de ces lucarnes ; que ces travaux visent à améliorer le confort thermique des locaux concernés ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Façade arrière :

Considérant que l'isolation par l'extérieur de cette façade engendre un dépassement en profondeur de 16 cm des deux façades alignées des biens mitoyens ;

Considérant qu'elle est réalisée avec un isolant et crépi de ton blanc cassé ;

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

Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

3 La régularisation, à l'arrière de l'immeuble, des combles et de la terrasse et la création d'un chien-assis :

Considérant que l'un des deux appartements du dernier étage s'est vu attribuer, à la construction de l'immeuble, une partie des combles pour l'aménagement d'un duplex ;

Considérant que ces combles ont été transformés en bureau d'une superficie d'environ 12,50 m² avec une terrasse aménagée sur la plateforme de la lucarne arrière et accessible par un châssis coulissant parallèle à la pente de la toiture ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis modificatif ;

Considérant que les documents joints à la présente demande (photographie aérienne datée de 1971 et acte de vente de 1966) attestent de la construction du châssis en toiture et de cette terrasse avant le 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant les déclarations de la demanderesse en ce que la fenêtre de toiture au vu de son inclinaison engendre des infiltrations d'eau ;

Considérant que cette configuration des combles est atypique ;

Considérant que la présente demande projette de créer une lucarne en remplacement de l'actuel accès à la terrasse pour permettre un accès plus aisé à cette terrasse ainsi qu'une augmentation de l'éclairage naturel et de la hauteur sous-plafond du local concerné ;

Considérant que la lucarne a une largeur totale de 3,70 m ; qu'elle est conforme au RRU en termes de largeur et hauteur ; qu'elle est réalisée en bardage de ton gris anthracite avec châssis fixe et ouvrant en PVC du même ton ;

Considérant que la terrasse, en dalles sur plots, se développe sur 2 m en profondeur et 5 m en largeur, pour une superficie de 10 m² ; se situe à 1,85 m de l'axe mitoyen avec le n°50 de l'avenue des Noisetiers ; que son garde-corps est métallique à lisses horizontales ;

Considérant qu'en cela elle n'est pas conforme au Code civil, puisqu'à distance de moins d'1,90 m du bien mitoyen ;

Considérant dès lors qu'il convient soit d'adapter le garde-corps pour respecter cette distance ou de convenir d'une servitude de vue avec le propriétaire voisin ;

Considérant qu'elle se positionne sur la toiture de la lucarne du niveau inférieur, créant ponctuellement une double hauteur de lucarnes en toiture arrière du bien ;

Considérant que l'avenue des Noisetiers présente de nombreux exemples d'immeubles avec des lucarnes se développant sur toute la largeur autorisée de leurs toitures, à l'avant comme à l'arrière ;

Considérant que ces toitures peuvent accueillir 2 niveaux aménagés moyennant la construction de lucarnes en toiture arrière afin de maintenir la cohérence urbanistique en façade avant ;

Considérant qu'une telle lucarne a été autorisée en toiture arrière du n°58 de l'avenue Coloniale par le permis d'urbanisme PU/30193-16, dont l'objet est l'aménagement de combles afin d'agrandir un appartement ; que cet exemple se situe à environ 75 m du bien dans le cœur du même îlot ;

Considérant que la situation de la présente demande est similaire, avec la construction d'une lucarne et le réaménagement d'une terrasse au-dessus d'une lucarne existante pour un immeuble de même gabarit ;

Considérant que cette lucarne se trouve en toiture arrière du bien et n'est donc pas visible depuis l'espace public ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du bureau en termes de hauteur sous-plafond, d'éclairage naturel et de confort pour l'accès à la terrasse ; que l'espace extérieur de détente est de dimensions restreintes, évitant l'atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu le volume important de la toiture de l'immeuble et des immeubles voisins de même facture architecturale ;

Considérant que la taille de l'îlot et la présence de plusieurs arbres haute-tige, participent à l'intégration de la lucarne et à atténuer son impact ainsi qu'à limiter les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que ces aménagements sont acceptables ;

Considérant que le projet soumis participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable par une isolation performante de l'enveloppe ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique 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) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU émis en date du 28/05/2026 et référencé CP.2026.0315/1 ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir pour les lucarnes un revêtement de ton blanc en façade avant et arrière et préciser, sur les plans, le revêtement de teinte claire déclaré en séance de la commission de concertation (EPDM blanc ou similaire) au niveau de la toiture des lucarnes ;**
- **Adapter le garde-corps pour respecter une distance d'1,90 m par rapport au bien mitoyen, conformément au Code civil, ou de convenir d'une servitude de vue enregistrée 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière (titre I, art. 4, profondeur de la construction), l'isolation de la toiture (titre I, art. 6, toiture - hauteur) et l'isolation des joues des lucarnes toiture (titre I, art. 6§2, toiture - lucarnes) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

4. Avenue de Visé, 98

Objet de la demande :

mettre en conformité des façades avant et arrière et construire des balcons dans la cour intérieure

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant cinq logements, de gabarit rez+3+toiture à versants ;

Concernant que l'immeuble est traversant, avec une façade avant située avenue de Visé 98 et une façade arrière située rue du Relais n°22 ; que les deux façades sont reliées par une cour intérieure correspondant à un ancien vide sanitaire vertical et comprenant aujourd'hui des balcons à chaque étage ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les façades avant et arrière ainsi que de régulariser les balcons aménagés dans la cour intérieure ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les régularisations suivantes :

- La modification des châssis et d'une baie au premier étage en façade avant ;
- La modification de l'ensemble des châssis en façade arrière ainsi que des baies et du parement du rez-de-chaussée ;
- La non-réalisation de certains éléments autorisés par le permis de 1964 au niveau du dernier étage ;
- La création de balcons couverts aux premier, deuxième et troisième étage dans la cour intérieure ;

Considérant que les documents annexés à la demande de permis d'urbanisme comportent certaines discordances par rapport à la situation existante à régulariser, notamment les plans et leur légende ;

Régularisation de la façade avant :

Considérant que la situation de droit correspond au permis délivré en 1994 ;

Considérant que ce permis s'inscrit dans un langage architectural caractéristique de l'Art déco tardif ;

Considérant que la composition de la façade repose sur une organisation verticale sobre, associant un parement en briques jaunes, une travée verticale correspondant à la cage d'escalier et des châssis à divisions tripartites ;

Considérant que les châssis de la cage d'escalier et la porte d'entrée diffèrent légèrement de la situation de droit ;

Considérant toutefois que ces éléments s'inscrivent davantage dans le langage architectural Art Déco de l'immeuble ;

Considérant que le châssis de la cage d'escalier, réalisé en métal peint en noir, intègre un vitrage à motif imprimé caractéristique de cette période ;

Considérant que la porte d'entrée en bois présente également un travail de menuiserie cohérent avec ce vocabulaire architectural ;

Considérant que la qualité d'exécution et de soin apportée aux détails permet de supposer que ces éléments sont d'origine ;

Considérant que les châssis des logements ont été remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite et diffèrent de la situation de droit ;

Considérant que, bien que la division tripartite des baies ait été conservée, les proportions des menuiseries diffèrent légèrement de celles figurant sur les plans autorisés ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la porte-fenêtre munie d'un garde-corps en ferronnerie figurant sur la situation de droit n'a pas été réalisée et qu'elle a été remplacée par une menuiserie à division tripartite identique à celles des étages ;

Considérant que la composition et la teinte des menuiseries demeurent homogènes sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que les modifications constatées ne portent pas atteinte à la lecture architecturale de l'immeuble ni à son intérêt patrimonial ;

Considérant dès lors que ces adaptations peuvent être admises.

Régularisation de la façade arrière :

Considérant que les plans de situation de droit de 1970 indiquent, dans la partie inférieure de la façade arrière, la présence de fenêtres oscillo-battantes d'environ 90 cm de hauteur ainsi qu'un parement en carrelage couvrant l'ensemble de la partie inférieure de la façade ;

Considérant que la façade arrière actuelle présente des baies dont la hauteur est supérieure d'environ 40 cm à celle figurant sur les plans autorisés ;

Considérant néanmoins que la répartition et la division des ouvertures sont maintenues ;

Considérant que les châssis en façade arrière sont en bois de teinte foncée ;

Considérant que le parement en carrelage n'a pas été réalisé et que la façade est entièrement revêtue de briques jaunes ;

Considérant que la demande déroge à l'art 10. du Titre II du RRU en termes d'éclairage naturel en ce que les baies des pièces de séjour en façade avant ainsi que les chambres en façade arrière présentent une surface vitrée insuffisante par rapport au 1/5^{ème} imposé au règlement ;

Considérant néanmoins que cette situation est préexistante et que l'augmentation de la hauteur des baies améliore la surface d'éclairage naturel des locaux concernés par rapport à la situation de droit ;

Considérant que le parement en briques jaune participe à l'uniformisation des façades avant et arrière et renforce l'identité architecturale de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la façade arrière, telle qu'existante, ne porte pas atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;

Logement au dernier étage :

Considérant que la situation de droit de 1946 prévoyait notamment le redressement du versant avant de toiture, qui n'a jamais été réalisé ;

Concernant que la situation engendre des dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme relatives respectivement aux superficies minimales, à la hauteur sous plafond et à l'éclairage naturel ;

Considérant que le logement au dernier étage ne répond dès pas aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que ces dérogations importantes ne peuvent être admises en l'état ;

Considérant qu'il convient d'ouvrir les espaces entre la chambre et la salle à manger afin de constituer un studio conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que cette adaptation permettra de garantir la conformité du logement aux exigences minimales d'habitabilité ;

Considérant qu'au dernier niveau, la situation de droit de 1946, indique la présence de châssis à double battant de dimensions identiques ;

Considérant toutefois qu'une des baies a été modifiée afin de permettre la création d'une porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate et facilitant son entretien ;

Considérant que le volume du dernier étage est implanté en retrait par rapport à la façade arrière ;

Considérant dès lors que cette modification ne présente aucun impact visuel significatif depuis l'espace public ;

Considérant qu'un garde-corps sera installé dans l'ébrasement intérieur de la porte-fenêtre, afin de prévenir tout risque de chute et limiter l'accès à la toiture plate, laquelle restera exclusivement accessible pour les opérations d'entretien et de maintenance ;

Régularisation de la construction de balcons en cour intérieure :

Considérant que la situation de droit de 1944 indique la présence, au centre gauche du bâtiment, d'un vide sanitaire vertical traversant les différents niveaux et se traduisant au rez-de-chaussée par une cour extérieure pavée ;

Considérant que chaque étage dispose aujourd'hui d'un balcon couvert, implanté dans l'ancien vide sanitaire, dans le prolongement des cuisines ;

Considérant que la surface des ces balcons correspond à un tiers de la surface du vide sanitaire d'origine ;

Considérant que la création de ces balcons s'est accompagnée de la transformation des châssis double battants en portes-fenêtres permettant l'accès aux espaces extérieurs ;

Considérant que les balcons n'ont pas modifié le volume du bâtiment, ni la toiture plate figurant sur les plans de la situation de droit ;

Considérant que ces derniers sont situés en cour intérieure et n'affectent pas les vues des propriétés voisines ni celles des logements situés aux différents étages ;

Considérant qu'ils contribuent à améliorer l'habitabilité des logements en offrant un petit espace extérieur privatif ;

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas été sollicité car les modifications projetées en sont dispensées ;

Considérant que les châssis en façade avant ainsi que ceux du dernier étage en façade arrière datent de 2005 et ceux en façade arrière de 1997 ;

Considérant que ces éléments sont antérieurs à l'entrée en vigueur de la PEB et ne sont dès lors pas soumis à ses exigences ;

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

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

Considérant que le dossier a 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 les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art 3. § 1 et 2), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4), et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables, moyennant certaines adaptations au niveau de la conformité du logement au dernier niveau ;

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 moyennant le respect des conditions ci-après ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Réaménager le logement situé au dernier étage afin de respecter les normes minimales d'habitabilité du Titre II du RRU en ouvrant les espaces entre la chambre et la salle à manger afin de constituer un studio conforme ;
- Installer un garde-corps conforme aux normes de sécurité au niveau de la porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate du dernier étage ;
- Enlever les discordances entre les documents graphiques et leur légende ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le placement du garde-corps au balcon du dernier niveau dans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre II du RRU en termes de superficies minimales (titre II, art 3. § 1 et 2), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4), et d'éclairement naturel (titre II, art. 10) sont accordées moyennant certaines modifications et 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. Chaussée de La Hulpe, 346

Objet de la demande :

Remplacer l'actuel système au gaz atmosphérique par un système à basse température

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

AVIS MAJORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles
Environnement :

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS Zone 2 COIN DU BALAI, arrêté le 01/10/2015, en zone d'équipements ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à installer une pompe à chaleur air/eau destinée au chauffage de l'école des Mésanges ;

Procédures et avis d'instance :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Prescription générale 0.6 – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/05/2026 au 08/06/2026 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise ;

Situation existante :

L'école communale des Mésanges a été construite en 1999 dans le cadre du développement des équipements publics du quartier du "Coin du Balai".

Le bâtiment est implanté à front de rue, dans l'alignement des maisons de rangée situées à sa droite, tandis qu'une zone de recul verdurisée est visible à sa gauche, du côté de la Sapinière, autre bâtiment scolaire également situé sur la parcelle.

Le volume de l'école des Mésanges est particulièrement bien intégré dans son contexte, tant en termes de gabarit que de matériaux.

Les façades principales sont composées en blocs de béton crépis dans une teinte beige clair et de parement en brique rouge.

Les châssis en bois peint en noir, équipés de double vitrage, participent à la composition sobre et rythmée des élévations tout en assurant de bonnes performances thermiques pour l'époque de construction.

La toiture à versants, recouverte de tuiles rouges, renforce le caractère domestique et intégré du bâtiment dans son environnement résidentiel du Coin du Balai.

L'avancée de toiture du côté rue est soutenue par une ossature en acier peint en blanc, conférant une touche contemporaine à l'ensemble, tandis que du côté de la cour, la couverture est prolongée par une structure poteau-poutre en bois, assurant la continuité visuelle et matérielle avec les autres éléments de la construction.

La cour de récréation située à l'arrière reste à dimension humaine et est aménagée de manière qualitative. Elle présente deux niveaux, l'un aménagé en cour anglaise, au même niveau que la rue et la partie principale de la cour, un niveau au-dessus. Il existe donc un niveau de différence entre la cour principale et le niveau du jardin du voisin de droite.

La limite avec la propriété voisine de droite est fortement verdurisée et permet l'intimité de cette propriété par rapport à l'école.

Depuis son édification, le bâtiment n'a connu que des interventions ponctuelles d'entretien ou de mise en conformité technique, sans modification notable de son apparence architecturale.

Situation projetée :

Le projet actuel d'installation d'une pompe à chaleur s'inscrit dans une démarche de modernisation énergétique de l'école des Mésanges.

Cette installation s'inscrit dans la stratégie régionale de rénovation énergétique visant la neutralité carbone des bâtiments publics à l'horizon 2040.

Dans ce cadre, la commune de Watermael-Boitsfort a engagé une rénovation progressive des écoles communales afin de remplacer les chaudières au gaz, dont les subsides sont désormais supprimés, par des systèmes de chauffage renouvelables.

Les besoins énergétiques d'un bâtiment scolaire étant plus importants qu'un logement domestique, la puissance requise dépasse les seuils habituels pour les installations domestiques, d'où la nécessité de solliciter un permis d'urbanisme.

Ce dossier est appuyé et subsidié par la Région de Bruxelles dans le cadre du PTI URE référence du dossier : 017/23.12.2024/B/0085.

La pompe à chaleur choisie présente les caractéristiques suivantes :

- Puissance : 30 kW ;
- Volume : 2,52 m³ (dimensions : L 1,96 m × l 1,00 m × h 1,29 m).

Un caisson acoustique sera installé autour de la pompe à chaleur pour atténuer le bruit d'environ 10 dB(A). Les dimensions du caisson seront de L 2,51 m × l 1,77 m × h 2,18 m, soit un volume total de 9,68 m³.

La pompe à chaleur est prévue dans la cour de récréation intérieure, en limite du bâtiment principal, dans un espace non visible depuis la voie publique.

Plusieurs options d'implantation ont été étudiées par le demandeur et détaillées dans le dossier.

L'implantation retenue le long de la façade de la classe n°5, côté cour, s'est imposée comme la seule solution permettant d'assurer une ventilation naturelle adéquate tout en maintenant une proximité avec les installations techniques existantes.

Cette proximité permet de limiter la longueur des raccordements et les pertes énergétiques.

Par ailleurs, la direction de l'établissement a souhaité préserver au maximum l'espace de cour de récréation, ce qui a conduit à écarter toute implantation plus éloignée dans la cour.

Enfin, la position précise de la pompe à chaleur a été ajustée afin de la placer entre les deux fenêtres de la classe n°5, à une distance de plus d'1,70 m de la façade.

Ce choix vise à préserver les vues vers l'extérieur ainsi que l'apport en lumière naturelle pour les occupants de la classe.

Cette implantation permet également de limiter l'impact visuel de l'équipement depuis l'intérieur. Bien que cette position rapproche l'installation de la limite de propriété, une distance d'environ cinq mètres est maintenue avec la parcelle voisine, ce qui contribue à limiter les éventuelles nuisances.

Le choix de l'implantation à cet endroit de la façade s'explique donc par plusieurs critères techniques et fonctionnels :

- L'emplacement se trouve à proximité directe de la gaine technique existante qui relie la cour à la chaufferie, ce qui réduit considérablement les travaux de raccordement et les pertes énergétiques.
- La zone est plane, ce qui facilite la mise en place de la pompe et du caisson acoustique.
- L'installation est non visible depuis la voirie et située à plus de 3 mètres de la limite parcellaire, conformément aux prescriptions réglementaires.
- L'emplacement permet un échange d'air optimal nécessaire au bon fonctionnement de la pompe à chaleur, sans entraver les circulations dans la cour ni gêner les activités scolaires.

La demande se penche sur les éventuelles nuisances de bruit engendrées par l'installation et fournit une étude acoustique réalisée par le Bureau De Fonseca (réf. 2025R285 – 30 juillet 2025).

Cette étude acoustique évalue l'impact sonore de la pompe à chaleur sur :

- Les locaux de classe n°5, situés à proximité immédiate ;
- Les habitations voisines situées à la limite de la parcelle.

Les résultats de cette étude montrent que :

- Sans caisson acoustique, le niveau sonore dépasse les limites légales de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2002 de 8 à 11 dB(A) selon la configuration.
- Avec un écran acoustique ou caisson (absorption ≥ 10 dB et $R_w \geq 30$ dB), le niveau sonore respecte :
- 36 dB(A) en période nocturne au niveau des parcelles voisines.
- 48 dB(A) au niveau des façades de l'école.
- Le modèle Super-Silenced (EN) de la pompe à chaleur est recommandé.
- Le caisson acoustique proposé permet d'assurer une atténuation suffisante pour supprimer tout risque de nuisance sonore, y compris pour la classe n°5.

Conclusion de l'étude :

Avec la configuration Super-Silenced (EN) et la mise en œuvre d'un caisson acoustique assurant une atténuation de 10 à 13 dB(A), les seuils réglementaires sont respectés et aucune nuisance sonore n'est attendue ni pour les classes ni pour le voisinage.

Il est également précisé que la pompe à chaleur ne sera utilisée que durant les périodes de printemps et d'automne, lorsque les températures extérieures se situent entre 7°C et 18°C, afin d'optimiser son rendement.

En hiver, la chaudière au gaz prendra le relais et la PAC ne fonctionnera pas lors de température trop basse.

En été, la PAC ne sera pas activée, ce qui permettra d'ouvrir les fenêtres sans nuisance sonore et de ne pas perturber la concentration des élèves.

La pompe à chaleur sera également à l'arrêt durant les weekends et les congés scolaires (183 jours pour 182 jours de scolarité sur l'année).

Le demandeur propose de favoriser l'intégration de l'équipement dans la cour. Le caisson acoustique fera l'objet d'une intégration artistique sous forme de fresque murale, réalisée par les élèves et les enseignants.

Cette démarche permet :

- De réduire l'impact visuel,
- De transformer un élément technique en support pédagogique,
- De favoriser l'appropriation du projet par les usagers.

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ; à ce titre, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité.

L'installation de cette pompe à chaleur à l'arrière du bâtiment, sur une zone déjà imperméabilisée, habillée d'un caisson acoustique permettant de se conformer aux réglementations liées aux nuisances sonores, éloignée de la façade et des fenêtres de la classe n°5, située à plus de 3 m de la limite mitoyenne, n'est pas de nature à impacter négativement l'intérieur de l'îlot. L'implantation choisie permet de maintenir les surfaces de pleine terre existantes. Le traitement artistique et pédagogique que reçoivent ses parois permet d'améliorer les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot et permet d'intégrer parfaitement ce nouvel élément à l'établissement scolaire.

Conclusion :

Le projet d'installation de la pompe à chaleur résulte d'une analyse approfondie des différentes possibilités d'implantation, intégrant à la fois des considérations techniques, acoustiques, architecturales et fonctionnelles.

Les variantes étudiées ont permis de mettre en évidence que certaines solutions, bien que théoriquement envisageables, ne répondaient pas aux exigences de performance ou présentaient un impact trop important sur le bâtiment et son environnement.

L'implantation retenue apparaît dès lors comme le meilleur compromis, permettant d'assurer un fonctionnement optimal de l'équipement tout en limitant son impact sur les usagers de l'école, en particulier les occupants de la classe n°5, ainsi que sur le voisinage.

Les mesures techniques mises en œuvre, notamment l'installation d'un caisson acoustique et le choix d'un modèle de pompe à chaleur activé sur son mode silencieux, garantissent le respect des normes en vigueur.

De plus, les conditions d'exploitation prévues, avec un fonctionnement limité aux périodes de mi-saison et aux horaires scolaires, contribuent à réduire significativement les nuisances potentielles.

Enfin, l'intégration visuelle du dispositif, renforcée par la réalisation d'une fresque murale impliquant les élèves et les enseignants, permet de transformer cet équipement technique en un élément intégré et approprié par la communauté scolaire.

Ainsi, le projet s'inscrit pleinement dans une démarche de transition énergétique tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie et d'apprentissage.

AVIS FAVORABLE

6. Rue Gratès, 3**Objet de la demande :**

Rénover le Centre Culturel Paul Delvaux (Aménagement du rez-de-chaussée, de la cage escalier et des façades) et placer une boîte à livres à l'extérieur

Motif de la CC :

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Avis de la Commission :

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

AVIS MAJORITAIRE de la Direction régionale de l'Urbanisme- Bruxelles Environnement :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au Plan régionale d'affectation du sol (PRAS), tel qu'arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Attendu l'intérêt historique, esthétique et urbanistique, le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural bruxellois.

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- L'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 09/06/2026 (réf. T.1989.0142/21) ;
- La demande d'avis auprès d'AccessAndGo est toujours en cours ;

Procédure :

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

- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme : en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions, Titre I ;
- Article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
- Article 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- En application de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Actes et travaux sur un bien repris à l'inventaire ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2026 au 08/06/2026, qui n'a suscité aucune réaction ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que la parcelle concernée, cadastrée sous la référence 150F4, se situe à l'angle de la place Eugène Keym et de la rue Gratès à Watermael-Boitsfort ;

Considérant que la demande porte sur des travaux de rénovation et d'aménagement intérieur du bar sis au sein de l'Espace Culturel Paul Delvaux ;

Considérant que l'espace bar, objet des travaux de rénovation, constitue une fonction accessoire au centre culturel et ne saurait être assimilé à un commerce indépendant ; qu'il relève à ce titre de l'affectation d'équipement d'intérêt collectif du bâtiment principal ;

Considérant que le projet vise à améliorer les conditions d'usage de cet espace accessible au public, notamment en matière d'accessibilité, de confort et de qualité des installations techniques, tout en préservant l'affectation culturelle et conviviale du bâtiment ;

Considérant que, dans son état actuel, l'espace bar présente des insuffisances fonctionnelles, en particulier en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'adéquation des équipements techniques aux exigences contemporaines ;

Considérant que le projet prévoit le rehaussement partiel de la dalle en vue d'assurer une meilleure accessibilité aux PMR ; que cette intervention est accompagnée d'une étude de stabilité, ainsi que le rehaussement corrélatif de 5 châssis alignés sur le nouveau niveau de dalle, afin de garantir un apport suffisant en lumière naturelle ;

Considérant que les châssis existants seront remplacés par des châssis en aluminium, contribuant à l'amélioration des performances thermiques et acoustiques de l'enveloppe du bâtiment, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le contexte architectural existant ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de ventilation mécanique au niveau du bar, destiné à améliorer la qualité de l'air intérieur et à assurer des conditions d'exploitation conformes aux normes en vigueur applicables aux établissements recevant du public ;

Considérant que le projet inclut également l'installation d'une boîte à livres destinée aux retours de bibliothèque, implantée à proximité de l'angle formé par la rue Gratès et la place Keym ;

Considérant que celle-ci, eu égard à ses dimensions limitées et à sa vocation de service lié aux activités culturelles du bâtiment, est acceptable et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Déroptions au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Considérant que le projet présente des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

- Article 3 : implantation ;
- Article 10 : éléments en saillie sur la façade ;

Considérant que l'article 3, §1^{er}, du Titre I du RRU prévoit que, du côté de la voie publique, la façade d'une construction doit être implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation, rue Gratès, d'une rampe ainsi que d'un portique d'accès de teinte rouge, présentant une saillie de 70 cm par rapport au nu de la façade, destiné à signaler les entrées ; que cet auvent, ouvert sur 3 côtés et soutenu par 2 colonnes carrées de 20 cm de côté, est implanté à 82 cm en avant du plan de la façade ;

Considérant que ces éléments constituent des éléments en saillie excédant la saillie maximale autorisée de 12 cm dans les 2 premiers mètres de hauteur de la façade avant, de l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant, en outre, que les colonnes sont ancrées au sol et en façade, qu'elles constituent des éléments implantés en dehors de l'alignement (la rampe d'accès y compris), empiétant de facto sur l'espace public, et qu'elles contreviennent dès lors aux prescriptions relatives à l'implantation visées à l'article 3 du Titre I du RRU ;

Considérant que, bien que le dispositif proposé présente une teinte cohérente avec celle des châssis du 2^{ème} étage côté rue Gratès et s'inscrive dans une certaine logique d'intégration architecturale au regard du bien repris à l'inventaire légal des monuments, il induit néanmoins un empiètement et une privatisation supplémentaire de l'espace public, ce qui ne peut être admis ;

Considérant que la référence à l'article 7 du Titre VI du RRU, mentionnée dans la note explicative, concerne l'immobilier urbain existant et n'est dès lors pas applicable au présent projet ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sollicitées aux articles 3 et 10 du Titre I du RRU ne peuvent être admissibles ;

En conclusion :

Considérant que le projet s'inscrit dans un bâtiment repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural bruxellois et qu'il vise principalement la rénovation et l'amélioration fonctionnelle d'un espace bar constituant une fonction accessoire à l'équipement culturel existant ;

Considérant que les dérogations sollicitées ont été examinées dans le respect du principe de primauté de l'application des règles en vigueur, et que leur octroi ou leur refus ne peut intervenir qu'à l'issue d'une analyse approfondie des possibilités d'application de ladite réglementation ;

Considérant que les travaux projetés relatifs à l'aménagement intérieur du bar n'entraînent pas de modification de la volumétrie et ne sont pas contraires au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant ce qui précède, et sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-dessous, que le projet s'inscrira davantage dans le cadre urbain environnant ;

DECIDE :

D'émettre un AVIS FAVORABLE majoritaire, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, indépendamment des avis à rendre par les autres autorités compétentes, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- **Supprimer le portique d'accès et la rampe projetés (la rampe devant être intégrée au bâtiment le cas échéant), afin d'éviter tout empiètement sur l'espace public ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU du 09/06/2026, en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation. ;**
- **Se conformer à l'avis d'Access&Go, dès sa réception, et adapter le projet et/ou fournir des plans actualisés en fonction.**

7. Avenue du Cerf-Volant, 9

Objet de la demande :

rénover et agrandir une maison unifamiliale en façade arrière

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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 règlementaire

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) ;

Description du bien et objet de la demande

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale semi-mitoyenne construite au début des années 1950 ;

Considérant qu'elle fait partie d'un ensemble de 3 maisons s'inscrivant dans l'avenue du Cerf-Volant, caractérisée par un habitat semi-ouvert très verdoyant dont les constructions sont soit isolées, soit groupées par deux ou trois ;

Considérant que la demande vise à rénover et à agrandir la maison, et porte plus précisément sur :

- L'extension du rez-de-chaussée, en façades arrière et latérale ;
- L'extension de la toiture au niveau du versant arrière ;
- La modification de baies en façade avant ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;

Actes d'instruction

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

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

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/05/2026 au 08/06/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Les vues générées par le projet (non-respect du code civil) ;
- Le risque de porter atteinte à la haie mitoyenne en réduisant la largeur du retrait latéral ;

Analyse de la demande

Extension du rez-de-chaussée en façades arrière et latérale

Considérant que le projet prévoit de démolir la véranda existante afin de reconstruire une extension plus spacieuse ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension sera identique à celle de la véranda démolie ;

Considérant qu'elle ne dépassera ainsi pas le profil du mur mitoyen existant au niveau du n°11 ;

Considérant qu'elle ne dépassera pas non plus la profondeur de l'extension voisine de gauche (n°7) ;

Considérant que la toiture plate de l'extension projetée sera végétalisée et participera ainsi à la rétention des eaux pluviales ;

Considérant que l'extension projetée déborde sur la zone de retrait latéral sur une largeur d'environ 0,5 m ;

Considérant qu'elle sera ainsi implantée à 1,02 mètre de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le bien voisin est, lui, implanté à 2,37 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'extension projetée déroge donc à l'article 3 § 2. du titre 1 du RRU qui prévoit le maintien d'un retrait entre la construction et la limite mitoyenne ;

Considérant que l'extension projetée déroge également à l'article 12 du titre 1 du RRU qui prévoit que seules les constructions d'agrément ou de décoration peuvent être érigées en zone de retrait latéral ;

Considérant que ce débordement est minime ; qu'il ne sera pas visible depuis la rue ;

Considérant que la zone de retrait latéral est actuellement pavée (accès au jardin) ; que le projet n'imperméabilise pas davantage la parcelle ;

Considérant que la distance projetée avec la limite mitoyenne (1,02 m) permet de maintenir un accès aisé au jardin, notamment pour son entretien ;

Considérant en outre que le bon entretien de la haie existante n'est pas mis en péril ;

Considérant que les fenêtres projetées en façade latérale (rez-de-chaussée) sont situées à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne avec le n°7 et ne sont donc pas conformes aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'urbanisme au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ; que les permis d'urbanisme sont toutefois délivrés sous réserve des droits civils des tiers ;

Considérant que les propriétaires voisins se sont manifestés, dans le cadre de l'enquête publique, spécifiquement concernant la problématique des vues ;

Considérant qu'il convient donc d'adapter le projet afin de permettre sa mise en œuvre effective une fois le permis délivré ;

Considérant qu'il convient donc d'obstruer les vues non conformes au Code civil : en supprimant les baies situées à moins de 1,90m de la limite mitoyenne ou en installant des châssis fixes munis de fenêtres translucides ;

Considérant que les dérogations aux articles 3§2. et 12 du titre 1 du RRU sont donc acceptables moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Isolation et extension de la toiture au niveau du versant arrière

Considérant que la toiture sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation implique une légère rehausse de la toiture et une dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (hauteur de la toiture) ;

Considérant que la rehausse induite par l'isolation est minime (12 cm) ; que le revêtement de toiture sera inchangé (tuiles rouges) ; que l'aspect de la toiture restera inchangé ;

Considérant que le projet prévoit la transformation du versant arrière en une toiture à deux versants, perpendiculaires au versant existant ;

Considérant que le faitage de cette nouvelle toiture sera aligné sur le faitage du versant avant ;

Considérant que cette nouvelle partie de la toiture dépassera le profil mitoyen de la toiture voisine ; qu'elle déroge donc à l'article 6 du titre 1 du RRU ;

Considérant que la pente des versants limite progressivement la hauteur de la toiture à l'approche des mitoyens, ce qui limite l'impact de l'extension sur les biens voisins ;

Considérant que le raccord entre la toiture projetée et la toiture mitoyenne (n°11) est harmonieux ;

Considérant que cette typologie de toiture n'est pas étrangère au cadre bâti (Av. du Cerf-Volant 13, 17 – Av. des Ortolans 75 – Av. Léopold Wiener 145 – ...) et s'intègre à celui-ci ;

Considérant que les dérogations à l'article 6 du titre 1 du RRU sont donc acceptables ;

Modification de baies en façade avant

Considérant que les fenêtres du rez-de-chaussée, descendant actuellement jusqu'au sol, seront munies d'allèges afin d'aménager une cuisine dans la pièce avant ;

Considérant que ces allèges seront réalisées en pierre de France et couvertes de seuils en pierre bleue ;

Considérant que ces matériaux sont pérennes, qualitatifs, et en harmonie avec les matériaux existants en façade avant ;

Réaménagement des espaces intérieurs

Considérant que les transformations intérieures consistent principalement en :

- La modification de la répartition des pièces de vie du rez-de-chaussée afin d'en améliorer l'habitabilité ;
- La transformation d'un bureau en salle d'eau au premier étage ;
- L'aménagement d'une chambre au niveau des combles agrandis ;

Considérant que les modifications projetées améliorent globalement le confort et l'habitabilité du bien et permettent l'aménagement d'une chambre parentale disposant d'un espace polyvalent supplémentaire (rangement / bureau) ;

Considérant que la suppression d'une porte au niveau du hall d'entrée induit une dérogation à l'article 8 du titre 2 du RRU qui prévoit qu'un sas muni de deux portes doit séparer le WC des locaux habitables ;

Considérant que la porte d'accès au WC est située au niveau du hall et ne donne donc pas directement sur une pièce de vie ;

Considérant que le hall présente une faible superficie ; que la suppression de la porte le séparant des pièces de vie permet de fluidifier la circulation et d'améliorer la luminosité du hall ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du titre 2 du RRU est donc acceptable ;

Conclusion

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Obtenir une servitude de vue auprès du propriétaire voisin OU modifier les baies projetées de façon à supprimer toute vue non conforme au code civil (suppression des baies situées à moins de 1,90m de la limite mitoyenne ou installation de châssis fixes munis de fenêtres translucides) ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétalisée de la toiture plate de l'extension 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 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- ***La hauteur de la toiture (article 6 du titre 1) ;***
- ***L'implantation de l'extension projetée (articles 3 du titre 1) ;***
- ***L'aménagement de la zone de retrait latéral (article 12 du titre 1) ;***
- ***La disposition du WC du rez-de-chaussée (article 8 du titre 2) ;***

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

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

8. Rue des Béguinettes, 56

Objet de la demande :

transformer et réaménager une habitation avec des modifications de volume

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 4 façades, de gabarit rez+1+toiture à versants, construite en 1897 ;

Considérant que l'habitation a subi plusieurs transformations en 1913, en 1947 et en 1993 ;

Considérant que le bien dispose d'un garage construit à front de rue en 1958 ;

Considérant que l'habitation a encore été transformée en 2011 et divisée en deux unités de logement, avec la construction d'une remise/atelier ;

Considérant que la demande actuelle porte sur la transformation et le réaménagement de l'habitation avec des modifications de volume ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du garage existant à front de rue ;
- Le réaménagement de l'accès piéton situé derrière le garage en une allée carrossable et l'aménagement d'une aire de stationnement au milieu de la zone de recul ;
- La démolition de l'annexe latérale gauche abritant un atelier et la construction d'une nouvelle extension de gabarit rez+1+toiture à versants ;
- L'élargissement d'un bow-window existant en façade latérale droite, attenant à la salle à manger ;
- Le réagencement des espaces intérieurs et l'aménagement d'un nouveau séjour et d'une chambre supplémentaire dans la nouvelle annexe projetée en façade latérale gauche ;

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

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

Vu que 14 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le risque de destruction du jardin existant lié à la création d'une voie carrossable et d'aires de stationnement ;
- Le risque de mettre en péril la survie des arbres existants et la perte d'un espace végétal structurant l'intérieur d'îlot ;
- L'altération du caractère paysager et villageois du quartier par l'introduction de circulation automobile en intérieur d'îlot ;
- L'augmentation des nuisances sonores, visuelles et de pollution, liées au passage régulier de véhicules ;
- Le risque de création de vis-à-vis et de diminution de l'intimité entre habitations voisines ;
- L'aggravation potentielle du ruissellement et des problèmes d'écoulement des eaux en cas d'imperméabilisation des sols ;
- Le caractère jugé disproportionné des travaux envisagés (rampe, démolition de garage, terrassements importants) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis conforme de la commission de concertation en application de :

- La prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- L'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant qu'en séance du 02/06/2026, les membres de la commission de concertation ont décidé de reporter leur avis ;

L'agencement des espaces intérieurs :

Considérant que la demande prévoit l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le sous-sol demeure inchangé et conserve l'ensemble des fonctions techniques ;

Considérant que le rez-de-chaussée existant comprend un hall d'entrée et un jardin d'hiver aménagé du côté du bow-window, une chambre de 13,20 m² située dans le prolongement du jardin d'hiver, un séjour de 28,40 m² à l'avant, une cuisine de 13 m² ainsi qu'un atelier aménagé dans l'annexe latérale existante ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte également une annexe s'étendant sur toute la longueur de la façade arrière et accueillant actuellement une salle de bain et un WC ;

Considérant qu'une nouvelle annexe de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage sous toiture à versants sera construite en remplacement de l'extension existante abritant actuellement l'atelier ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'extension projetée sera aménagé en un salon de 34 m² ;

Considérant que le séjour existant sera réaffecté en cuisine, tandis qu'une salle à manger prendra place dans l'espace actuellement occupé par le jardin d'hiver ;

Considérant que la salle à manger projetée bénéficiera du bow-window situé en façades avant et latérale droite ; que celui-ci sera légèrement élargi afin d'englober l'ensemble de la pièce et de former une salle à manger aux dimensions confortables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les pièces de vie principale seront ouvertes et articulées autour de la cuisine ;

Considérant que l'extension projetée permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin, adaptant ainsi les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que l'extension implantée à l'arrière du bâtiment sera démolie afin de simplifier les volumes existants et de favoriser un meilleur apport de lumière naturelle au sein des espaces de vie ;

Considérant que l'arrière du bâtiment comprendra une salle de jeux, une buanderie et un WC ;

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

Considérant cependant que les baies de la nouvelle façade arrière ne respectent pas le Code Civil en matière de vues directes en ce qu'elles seront à une distance inférieure à 1,90 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°36 ;

Considérant de plus que les documents graphiques ne précisent pas la hauteur de la haie séparative implantée en limite de propriété ;

Considérant que les nouvelles baies projetées en façade arrière sont de nature à générer des vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant dès lors que la réalisation de ces baies ne pourra être autorisée que pour autant que l'une des conditions suivantes soit remplie :

- Soit prévoir des baies munies de châssis fixes à vitrage translucide ;
- Soit disposer d'une servitude de vue du propriétaire voisin à produire préalablement à la délivrance du permis, sous la forme d'un acte écrit, signé par l'ensemble des parties concernées et enregistré ;

Considérant que les deux niveaux supérieurs sont actuellement aménagés en un logement de type duplex comprenant, au premier étage, un salon, une cuisine, un vestiaire et un bureau, et, au deuxième étage, deux chambres, deux salles de bains ainsi qu'une salle de jeux ;

Considérant que l'aménagement du deuxième étage et des combles, reste inchangé ;

Considérant que le premier étage sera réaménagé en une suite parentale occupant l'ensemble du plateau du volume principal ; que celle-ci comprendra une chambre de grandes dimensions, un dressing, une salle de bain ainsi qu'un bureau ;

Considérant qu'une seconde chambre avec salle de bain sera aménagée dans la nouvelle extension latérale ;

Considérant que cette chambre, implantée en retrait par rapport à la toiture du rez-de-chaussée, bénéficiera d'une terrasse de dimensions réduites ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse, dans le prolongement direct de la chambre projetée, constitue un agrément complémentaire participant à l'amélioration du confort et de l'habitabilité du logement ;

Considérant que cette terrasse se situe à distance appropriée des limites de la propriété et respecte les dispositions du Code Civil relatives aux vues droites ;

Considérant qu'elle s'intègre de manière discrète dans son environnement, qu'au vu des dimensions restreintes, celle-ci ne devrait porter atteinte ni aux qualités résidentielles, ni à la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'aménagement projeté du premier étage, avec l'extension sollicitée, offre des espaces généreux et bien proportionnés ;

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

Modifications du volume et des façades :

Considérant que les parements de façade en briques rouges sont maintenus et conservés dans leur état d'origine ;

Considérant que la façade avant est agrémentée d'un porche couvert par une toiture inclinée en ardoises, reposant sur des colonnes en bois peint en blanc ; que cet élément patrimonial fera l'objet d'une restauration et sera repeint dans une teinte bleu clair ;

Considérant qu'à l'étage, la façade est caractérisée par la présence d'un oriel en bois peint en blanc et d'un balcon doté d'un garde-corps plein d'une hauteur d'environ 70 cm ;

Considérant que ce garde-corps sera remplacé par un nouveau garde-corps de teinte bleu clair, en cohérence avec le traitement envisagé pour les autres éléments de façade ;

Considérant que le nouveau garde-corps sera conçu dans un langage architectural inspiré des menuiseries d'origine, afin de préserver et de renforcer la cohérence esthétique de la façade ; que sa hauteur sera par ailleurs adaptée afin de satisfaire aux exigences actuelles en matière de sécurité ;

Considérant que les modifications projetées en façade arrière contribuent à une simplification et à une meilleure lisibilité du volume principal de l'immeuble ; que ces interventions permettent également d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment grâce au renforcement de son isolation thermique ;

Considérant que de nouvelles baies seront créées à différents niveaux des façades latérales ; que le bow-window attenant à la façade latérale droite sera légèrement élargi et que sa toiture sera prolongée afin de former un auvent au-dessus de la porte de service ;

Considérant que le traitement architectural du bow-window, tant en ce qui concerne sa toiture que ses menuiseries, sera conservé dans le respect de son esthétique d'origine ;

Considérant que les façades latérales, actuellement revêtues d'un enduit, feront l'objet d'une isolation par l'extérieur ; que celle-ci sera recouverte d'un enduit de finition de même nature et de même aspect que l'existant, garantissant ainsi la préservation du caractère architectural du bâtiment ;

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

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

Considérant par ailleurs que les façades de l'extension projetée seront conçues dans un langage architectural en continuité avec celui du bâtiment existant ; qu'elles seront composées d'un soubassement en briquettes de ton rouge-orangé, de dimensions et de teinte identiques aux briques existantes, surmonté de crépi blanc muni de colombages en bois peint en bleu clair, ainsi que de baies vitrées reprenant les caractéristiques architecturales des oriel existants ;

Considérant que les menuiseries des quatre façades seront réalisées en bois peint de ton bleu clair ; que leurs divisions retrouvent les modulations et divisions d'origine ;

Considérant que la toiture principale, couverte de tuiles en terre cuite de teinte rouge-brun, demeure inchangée ;

Considérant que les toitures secondaires sont réalisées en ardoises naturelles ;

Considérant que les toitures de l'extension seront également exécutées en ardoises et qu'elles adopteront la même inclinaison que celles des bow-windows situés en façade avant ;

Considérant que la terrasse existante aménagée sur le toit plat du jardin d'hiver sera supprimée au profit d'une finition végétalisée ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe latérale projetée fera également l'objet d'un traitement en toiture végétalisée ;

Considérant que les finitions végétales sur les toits plats permettent une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'ilot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'ilot ;

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

Considérant dès lors que les interventions projetées, tant par les éléments restaurés que par les nouvelles interventions intégrées, permettent de retrouver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales d'origine de la maison, contribuant ainsi à lui restituer son identité et son caractère d'origine ;

L'aménagement des abords :

Le projet prévoit également le réaménagement de la zone de recul en vue d'améliorer l'accessibilité de l'habitation, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le bien se caractérise par une implantation particulière de l'immeuble sur la parcelle, présentant une importante zone de recul et une très faible zone de cours et jardins ;

Considérant que la distance entre l'alignement et la façade du bâtiment atteint environ 45 m ;

Considérant que la zone de recul présente une forte déclivité, avec une différence de niveau d'environ 9 m par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que cette zone de recul comprend un garage d'environ 25 m² implanté à front de rue, ainsi qu'une clôture composée d'un muret en briques rouges surmonté d'une grille ajourée de teinte noire, complétée par un portail métallique ajouré de même tonalité, encadré de deux pilastres en briques rouges ;

Considérant que l'accès à l'habitation s'effectue soit par un escalier principal d'une largeur de 1,90 m, soit par un escalier secondaire aménagé à l'arrière du garage existant ;

Considérant que les chemins d'accès sont en béton ; que ceux-ci seront supprimés et modifiés ;

Considérant qu'au vu de la forte déclivité du terrain naturel, la demande prévoit la création d'un accès carrossable ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement dans la zone de recul, afin de faciliter les accès à l'habitation ;

Considérant que la réalisation de cet accès carrossable implique la démolition du garage existant implanté à front de rue ;

Considérant que le chemin d'accès projeté présente une largeur de 3 m et que son revêtement sera constitué de pavés à joints drainants sur les huit premiers mètres à partir de la voirie, puis de deux bandes de roulement de 1 m de largeur chacune, séparées par une bande centrale en dolomie d'environ 90 cm ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une aire de stationnement d'une superficie d'un peu plus de 60 m², implantée à une distance d'environ 22 m de la voirie ;

Considérant que la distance résiduelle entre cette aire de stationnement et l'accès à l'habitation sera limitée à environ 16 m ;

Considérant que la réalisation de cet accès carrossable implique une modification significative du relief, avec la création d'une plateforme plane d'un peu plus de 60 m² destinée au stationnement de deux véhicules ;

Considérant que la partie de terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse constitue la zone de recul au sens du Règlement Régional d'Urbanisme ; que celle-ci ne peut être transformée en zone de stationnement au regard de l'article 11 du Titre I du RRU ;

Considérant que le RRU prescrit que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et qu'elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que bien que les chemins d'accès seront pourvus de pavés à joint drainants, les aménagements tels que projetés entraînent une réduction sensible de la superficie de pleine terre au sein de la zone de recul ;

Considérant que la perméabilisation des surfaces plantées en pleine terre contribue à la gestion des eaux pluviales et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage, permettant ainsi d'en limiter la surcharge lors d'épisodes de fortes pluies ;

Considérant que la suppression excessive des surfaces plantées en pleine terre participe à l'augmentation des températures urbaines et au développement des îlots de chaleur, susceptibles d'affecter le confort et le bien-être des usagers de l'espace public ;

Considérant que cet aménagement implique la suppression d'un ensemble de 3 conifères ;

Considérant de plus que l'aménagement, tel que proposé, sera implanté à proximité immédiate de plusieurs arbres, notamment un chêne, un tilleul, deux ifs et un noyer, à une distance réduite susceptible d'interférer avec le système racinaire et la couronne de ces arbres ; que ces travaux sont dès lors susceptibles de mettre en péril la survie de ces arbres ;

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

Considérant par ailleurs qu'au vu de la configuration des parcelles adjacentes, le projet tel que proposé va à l'encontre de l'esprit de la prescription 0.6 du PRAS en ce que les actes et travaux portent atteinte aux qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots des propriétés voisines et n'y favorisent pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que, bien que le projet vise à améliorer l'accessibilité de l'habitation, notamment pour les personnes à mobilité réduite, l'aménagement envisagé apparaît disproportionné au regard du résultat effectivement obtenu, dès lors que l'accès résiduel entre l'aire de stationnement et l'entrée comporte une pente de 15% ainsi que huit marches, rendant la circulation piétonne contraignante et ne garantissant pas une accessibilité conforme aux besoins des PMR ;

Considérant de surcroît que l'aménagement d'une voirie carrossable génèrera des nuisances sonores et visuelles pour les biens alentours et portera atteinte à la quiétude des jardins et au cadre de vie des habitants ;

Considérant également que la rue des Béguinettes se compose de nombreuses maisons anciennes dont certaines ne disposent pas de caves et/ou de fondations profondes ; que l'aménagement projeté entraînera d'importants mouvements de terre risquant de mettre à mal la stabilité des maisons avoisinantes ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de limiter autant que possible les déblais et la perte de sol de qualité dans le cadre des chantiers ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la création d'un second accès via l'entrée privée de la propriété située au n°36 de la rue des Garennes ; que cet accès sera attenant à une cour permettant le stationnement d'un véhicule ;

Considérant que cet accès offrirait une entrée carrossable plus adaptée et plus aisée à la propriété, notamment en adéquation avec les besoins des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que toute modification prévue en mitoyenneté doit se faire dans le respect des droits des tiers ;

Considérant les déclarations des demandeurs émises en séance du 02/06/2026 en ce que la demande de servitude pour un accès carrossable n'a pas abouti ; qu'il convient dès lors de supprimer cet accès et d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant par conséquent qu'il ressort des éléments exposés ci-dessus que la dérogation sollicitée à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il convient dès lors de préserver les caractéristiques paysagères de la zone de recul, de maintenir le garage existant et qualités résidentielles des intérieurs d'ilots ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet prévoit la réutilisation de la citerne existante (arrosage et wc si la capacité le permet) ainsi que des toitures végétalisées sur les toits plats des annexes ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il convient dès lors de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces perméables et permettant l'infiltration et de tendre vers le zéro rejet d'eau pluviale vers le réseau d'égouttage ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération des eaux de pluie ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Maintenir le garage existant et ne pas réaliser de voie carrossable et zone de stationnement en zone de recul ;**
- **Limiter les mouvements de terre en zone de recul au strict minimum ;**
- **Réaliser une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle via l'installation d'une citerne de récupération et l'infiltration d'une partie des eaux pluviales via un aménagement paysager afin de tendre vers le zéro rejet d'eau pluviale vers l'égout ; vous pouvez faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;**
- **En l'absence de servitude de passage, supprimer le second accès via l'entrée privée de la propriété située au n°36 de la rue des Garennes ainsi que la zone de stationnement ;**
- **En ce qui concerne la réalisation des baies au rez-de-chaussée en façade arrière, il y a lieu de respecter le Code Civil en prévoyant :**
 - **Soit des châssis fixes à vitrage translucide ;**
 - **Soit une servitude de vue du propriétaire voisin à produire préalablement à la délivrance du permis, sous la forme d'un acte écrit, signé par l'ensemble des parties concernées et enregistré ;**
- **En ce qui concerne la réalisation d'une baie en façade arrière au niveau de la cage d'escalier il y a lieu de respecter le Code Civil en prévoyant :**
 - **Soit un châssis fixe muni d'un vitrage translucide ;**
 - **Soit une servitude de vue valablement consentie par le propriétaire voisin et produite préalablement à la délivrance du permis, sous la forme d'un acte écrit, signé par l'ensemble des parties concernées et enregistré ;**
- **Fournir une note accompagnée d'un plan d'installation de chantier en prévoyant notamment :**
 - **Les mesures nécessaires de protection des arbres ;**
 - **L'emplacement exact des zones de déchargement, stockage des matériaux, etc. ;**
 - **L'accessibilité au chantier ;**
- **Respecter les droits des tiers concernant les modifications prévues en mitoyenneté ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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'art.11 du Titre I du RRU en ce qui concerne le réaménagement de la zone de recul est refusée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

9. Rue des Trois Tilleuls, 10

Objet de la demande :

démolir une maison existante et construire un nouvel immeuble à appartements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Cadre réglementaire

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Description du bien

Considérant que la demande porte sur un ensemble composé de deux parcelles occupées par

- Une maison unifamiliale construite au début des années 1900 (1900-1918) ;
- Un garage construit en 1942 ;
- Une remise construite dans les années 1950 ;

Demande initiale

Considérant que la demande initiale a été déposée le 07/03/2025 et déclarée complète le 26/05/2025 ;

Considérant que cette demande visait à démolir les constructions existantes et à construire un nouvel immeuble de logements de gabarit « rez+2+toiture mansardée » comportant :

- 4 appartements répartis comme suit :
 - Sous-sols : Un local vélos, des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (71 m²) ;
 - Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (92 m²) ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement de 3 chambres (95 m²) ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 duplex de 3 chambres (96 m²) et 1 duplex de 2 chambres (74m²) ;
- Une annexe attenante comportant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Considérant que la commission de concertation du 03/06/2025 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 :**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble composé de deux parcelles occupées par

- *Une maison unifamiliale construite au début des années 1900 (1900-1918) et ses annexes ;*
- *Un garage construit en 1942 ;*
- *Une remise construite dans les années 1950 ;*

Vu l'article 245 du CoBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation de la parcelle concernée à proximité de l'ancienne Venerie ducale et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 9, Watermael-Boitsfort, site 17 ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Considérant qu'il conviendra de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant les travaux et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

Considérant que la demande vise à démolir les constructions existantes et à construire un nouvel immeuble de logements de gabarit « rez+2+toiture mansardée » et comportant :

- 4 appartements répartis comme suit :
 - Sous-sols : Un local vélos, des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (71 m²) ;

- Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (92 m²) ;
- 1^{er} étage : 1 appartement de 3 chambres (95 m²) ;
- 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 duplex de 3 chambres (96 m²) et 1 duplex de 2 chambres (74m²) ;
- Une annexe attenante comportant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Vu l'avis du SIAMU du 16/05/2025 portant la référence « C.2025.0311/1 » ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 31 lettres de réclamations ou de réactions ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2025 au 20/05/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

Réactions défavorables :

- L'intérêt patrimonial de la maison existante (bâtiment ancien préexistant le plan d'alignement) et le manque de motivation/justification concernant sa démolition ;
- La possibilité de rénover le bien existant ;
- L'inadéquation entre la typologie projetée (immeuble à appartements) et la typologie dominante du quartier (maisons unifamiliales) ;
- La densification excessive induite par le programme (4 appartements qui remplacent 1 maison unifamiliale) ;
- Le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement privés (2 emplacements pour 4 logements) ;
- Le gabarit et la volumétrie du projet qui dérogent au RRU et qui excèdent le gabarit et la volumétrie des immeubles de la rue (« projet massif / surdimensionné / disproportionné / gigantesque / visuellement impactant et en rupture avec le quartier ») ;
- Les potentiels impacts du chantier sur la quiétude du quartier / l'absence d'information concernant le déroulement du chantier et les mesures prises pour maîtriser les nuisances y afférent ;

Réactions favorables :

- L'effort d'intégration concernant l'expression architecturale du projet qui reproduit les caractéristiques architecturales de la maison voisine ;
- L'implantation du projet qui permet un élargissement du trottoir existant ;

Considérant que le dossier doit également 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 ;

Concernant le principe d'une démolition-reconstruction

Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection patrimoniale ;

Considérant qu'il s'inscrit dans la typologie du quartier (maison unifamiliale de gabari « rez +1 + toiture à deux versants ») sans pour autant présenter de caractéristiques architecturales remarquables ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une réunion de projet du 23/08/2023 ; que, pour rappel, cette réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce, 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 le procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que le bien a, suite à la réunion de projet, fait l'objet d'une visite en présence des représentants de la Commune, de la Direction de l'urbanisme (Urban), et de la Direction du Patrimoine (Urban), en date du 14/11/2023^[1] ;

Vu le rapport d'analyse des pathologies et mesures conservatoires du bien réalisé par le bureau d'études « Prototype », daté du 04/10/2023, et joint à la demande de permis ;

Considérant que l'immeuble est dans un état de dégradation avancée et de vétusté ; qu'il présente diverses pathologies (fissures, cisaillement, traces d'humidité excessive dans les murs, plafonds, sols) et des défauts structurels (notamment l'absence de fermes en toiture et une maçonnerie de faible épaisseur dans sa partie droite) ;

Considérant que l'immeuble a été transformé à diverses reprises par l'ajout d'annexes arrière peu qualitatives ;

Considérant qu'une rénovation semble difficilement envisageable ; qu'elle serait assimilable à une démolition/reconstruction ;

Considérant que l'immeuble ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier hormis la présence de 2 corps de cheminée en marbre, de carrelages au sol dans une des pièces de vie, d'une grille en fer forgé à front de rue, de 3 caches-boulins moulurés en façade du corps principal, d'un garde-corps en rocaille et de vasques de jardin ;

Considérant que ces éléments pourraient être soit récupérés et/ou réintégrés et/ou reproduits dans un futur projet ;

Considérant que la façade avant du bien n'est pas implantée dans l'alignement de la rue et déborde donc sur le trottoir de la rue des Trois Tilleuls sur une largeur de 5 mètres ; que ce débordement réduit fortement la largeur du trottoir (environ 70 cm restants) et sa praticabilité ;

Considérant que ce rétrécissement engendre des risques pour la sécurité des piétons ;

Considérant qu'un projet de démolition-reconstruction permettrait d'implanter la nouvelle façade avant dans l'alignement de la rue et de rétrocéder la partie manquante du trottoir à la Commune ;

Considérant, au vu de l'état dégradé du bien, de l'absence d'éléments architecturaux remarquables non récupérables ou reproductibles (cf. relevé ci-dessus), et de son implantation, que le principe d'une démolition-reconstruction pourrait donc être accepté moyennant la reconstruction d'un bien respectant au mieux les réglementations urbanistiques en vigueur (PRAS et RRU) et le bon aménagement des lieux ;

Concernant la reconstruction d'un immeuble de quatre appartements

Gabarit et volumétrie

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements de gabarit « rez+2+toiture mansardée » ;

Considérant que les biens voisins (n°4-6 et 12) sont des maisons unifamiliales présentant toutes deux un gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant que la majorité des biens circonvoisins présentent également ce type de gabarit ; qu'il s'agit en majorité de maisons unifamiliales, et, plus ponctuellement, de petits immeubles à appartement de faible largeur (6 à 7 mètres) en amont de la rue des Trois Tilleuls ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du bâtiment projeté dépasse le profil du bien voisin le plus haut (n°12) et dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen du bien le plus bas (n°4-6) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que le bâtiment projeté n'est pas implanté sur ou contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le retrait latéral prévu dans le projet vise à ouvrir la perspective de la rue des Béguinettes et à aménager un emplacement de stationnement ainsi que des terrasses suspendues dédiées aux appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que ce retrait induit une réduction de l'emprise au sol du bâtiment d'environ 30 m² ; que cette réduction d'emprise se répercute à chaque étage et induit une diminution de la superficie plancher potentiellement constructible ;

Considérant que les terrasses projetées sont enclavées et profitent d'un faible ensoleillement, contrairement à la façade arrière, orientée sud-ouest ;

Considérant qu'aménager des balcons-terrasses ou de loggias en façade arrière permettrait d'exploiter le retrait latéral, et d'ainsi réduire la hauteur du bâtiment sans en réduire excessivement la superficie plancher ;

Considérant que la longueur de la façade principale (15,31 m) dépasse largement la longueur moyenne des façades de l'alignement et de la rue (généralement 6 à 8 mètres) ;

Considérant qu'il est souhaitable de respecter cette trame et de proposer une / des constructions présentant une dominance verticale ;

Expression architecturale

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades visibles sont, principalement, un parement en briques de teinte rouge et en pierre bleue, des garde-corps en ferronnerie et des menuiseries en bois de teinte claire ;

Considérant que les matériaux utilisés en toiture sont la tuile, le zinc, ainsi que le bois au niveau des lucarnes et de la corniche ;

Considérant que les matériaux choisis s'accordent aux matériaux utilisés au niveau des biens circonvoisins et participent à l'intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que le cintrage des baies, leurs proportions, leur répartition, la toiture mansardée, la corniche débordante à modillons, façades pignons, et, de manière générale, l'expression architecturale du bien, s'accorde à celle des biens situés à proximité ;

Programme et habitabilité :

Considérant que le projet prévoit la création de 4 appartements répartis comme suit :

- Sous-sols : Un local vélos, des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (71 m²) ;
- Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (92 m²) ;
- 1^{er} étage : 1 appartement de 3 chambres (95 m²) ;
- 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 duplex de 3 chambres (96 m²) et 1 duplex de 2 chambres (74m²) ;

ainsi que la construction d'une annexe attenante accueillant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Considérant que les appartements projetés respectent les normes d'habitabilité prévues par le titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble formé par les deux parcelles présente une superficie de 462 m² ; que le projet porterait la densité de logements à 86,58 logements/hectare, soit 115.50 m² de superficie de terrain par logement ;

Considérant que cette densité dépasse la densité habituellement observable au niveau des biens circonvoisins qui se situe généralement entre 150 et 200 m² de superficie de terrain par logement ;

Considérant que la densité projetée apparaît excessive en comparaison avec l'environnement urbain du projet ; qu'il convient de respecter cette densité existante ;

Considérant que la réduction du nombre d'appartements projetés induit des modifications qui ne sont pas accessoires à la demande et ne peuvent donc pas faire l'objet de conditions et de plans modifiés tels que le permet l'article 191 du CoBAT ;

Locaux communs (chapitre 5 du titre 2)

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du titre 2 du RRU en ce qui concerne l'aménagement de locaux communs (articles 16, 17 et 18) ; que ces locaux sont imposés dans le cadre de la construction d'immeubles neufs ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de **local poubelles** respectant les prescriptions de l'article 16 du titre 2, c'est-à-dire, un local de stockage sélectif des ordures ménagères (minimum 4 conteneurs de 58 sur 74cm) permettant d'aisément déplacer les ordures ménagères vers la voie publique ;

Considérant que le projet prévoit un **local vélos** en sous-sol ; que cet emplacement n'offre pas une accessibilité suffisante pour promouvoir l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement au quotidien, en particulier au vu de l'utilisation croissante de vélos à assistance électrique et/ou de vélos-cargos (cf. article 17 du titre 2) ;

Considérant qu'il convient, en particulier dans le cadre d'une construction neuve, d'aménager un local vélos disposant d'un accès de plain-pied ;

Considérant que le projet prévoit également un espace de stationnement vélo dans le garage annexé à l'immeuble ; que cet aménagement ne répond pas aux prescriptions du RRU qui prévoit que le local vélo doit être indépendant des parkings ;

Considérant la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un **local destiné au rangement du matériel de nettoyage** des parties communes de l'immeuble et des trottoirs (article 18 du titre 2) ; que ce local pourrait être aménagé dans l'un des locaux techniques situés dans les caves ; qu'il convient toutefois d'en préciser l'emplacement ;

Considérant que les dérogations reprises ci-dessus, ne sont pas justifiées dans le cadre de la construction d'un immeuble neuf ; qu'il serait possible de respecter le RRU moyennant une reconfiguration du projet dans sa globalité (en particulier en ce qui concerne les locaux vélo et poubelles) ;

Considérant que ces modifications ne sont dès lors pas accessoires à la demande et ne peuvent donc pas faire l'objet de conditions et de plans modifiés tel que le permet l'article 191 du CoBAT ;

Stationnement automobile

Considérant que le projet prévoit 2 emplacements de stationnement :

- *1 emplacement intérieur au niveau de l'annexe contiguë à l'immeuble ;*
- *1 emplacement extérieur au niveau de la zone de retrait latéral de droite ;*

Considérant que le projet déroge donc à l'article 6 du titre 8 du RRU qui prévoit qu'au minimum 1 emplacement de stationnement soit aménagé pour chaque appartement ;

Considérant que le bien bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (tram 8, bus 17, 95, n08) et d'une proximité immédiate avec de nombreux commerces et services de proximité ;

Considérant qu'il convient de promouvoir un report modal vers les modes de mobilité douce et/ou les transports en commun ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 6 du titre 8 du RRU pourrait être acceptée ; qu'il convient toutefois, au vu de ce qui précède, de revoir le projet dans sa globalité ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux et qu'il comporte plusieurs dérogations non-acceptables, notamment en matière de hauteur et d'habitabilité (locaux communs) ;

AVIS DEFAVORABLE

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (article 6, titre 1), l'implantation (article 3, titre 1) et l'aménagement de locaux communs (chapitre 5, titre 2) 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 11/06/2025, 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 12/12/2025 ; que ce dossier a été déclaré complet le 13/04/2025 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande modifiée vise à démolir les constructions existantes et à construire un nouvel immeuble de logements, comptant 1 à 2 étages (rez +1 + toiture mansardée et rez +2 + toiture à versants) ;

Considérant que l'ensemble projeté est composé de :

- 4 appartements répartis comme suit :
 - Rez-de-chaussée : un appartement de 3 chambres (84 m²) ;
 - 1^{er} étage : un appartement de 3 chambres (98 m²) ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre (48 m²) et le niveau inférieur d'un duplex de 2 chambres (95 m²) ;
 - 3^{ème} étage : niveau supérieur du duplex ;
 - Sous-sols : des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (total de 163 m²) ;
- Une annexe attenante comportant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Considérant que la principale évolution du projet concerne la modification du gabarit et de la volumétrie du volume principal et plus spécifiquement :

- La suppression d'un étage sur la partie gauche de l'immeuble (vu depuis la rue) ;
- L'extension du volume construit jusqu'à la limite mitoyenne de droite (n°12) ;

Actes d'instruction

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis en date du 27/05/2026 (référence CP.2025.0311/2) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de l'article 6 du CoBAT permettant à la Commune de décider de formes supplémentaires de publicité et de consultation ;

Vu que 24 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 04/05/2026 au 18/05/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'intérêt patrimonial de la maison existante (bâtiment ancien préexistant le plan d'alignement) et le manque de motivations et de justifications concernant sa démolition ;
- Le manque d'entretien du bien existant ces dernières années ayant engendré une dégradation avancée ;
- La possibilité de rénover le bien existant ;

- L'inadéquation entre la typologie projetée (immeuble à appartements) et la typologie dominante du quartier (maisons unifamiliales) ;
- La densification excessive induite par le programme du projet (4 appartements qui remplacent 1 maison unifamiliale – superficie projetée de 699 m² par rapport à 257 m² existants) ;
- Le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement (1 emplacement pour 4 logements) dans un quartier déjà saturé par l'automobile ;
- La possibilité et la nécessité de construire un parking de minimum 6 emplacements en sous-sol, au niveau du jardin ;
- La volumétrie et le gabarit excessifs du projet qui excèdent ceux des autres immeubles du quartier ;
- Les vues intrusives générées par l'aménagement de terrasses aux étages et les potentielles nuisances que ces terrasses risquent de générer ;
- La nécessité de prévoir une étude de stabilité avant tous travaux ;
- Les potentiels impacts du chantier sur la quiétude du quartier ;
- L'absence d'information concernant le système de chauffage et les éventuelles nuisances qu'il pourrait induire (impact sonore des pompes à chaleur) ;
- Le manque d'évolution du projet par rapport à sa première version ;

Considérant que le dossier doit également 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 commission de concertation du 2/06/2026 a décidé de reporter son avis ;

Analyse de la demande

Concernant le principe d'une démolition-reconstruction

Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection patrimoniale ;

Considérant qu'il s'inscrit dans la typologie du quartier (maison unifamiliale de gabarit « rez +1 + toiture à deux versants ») sans pour autant présenter de caractéristiques architecturales remarquables ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une réunion de projet du 23/08/2023 ; que, pour rappel, cette réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce, 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 le procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que le bien a, suite à la réunion de projet, fait l'objet d'une visite en présence des représentants de la Commune, de la Direction de l'Urbanisme (Urban), et de la Direction du Patrimoine Culturel (Urban), en date du 14/11/2023 ;

Vu le rapport d'analyse des pathologies et mesures conservatoires du bien réalisé par le bureau d'études « Prototype », daté du 04/10/2023, et joint à la demande de permis ;

Considérant que l'immeuble est dans un état de dégradation avancée et de vétusté ; qu'il présente diverses pathologies (fissures, cisaillement, traces d'humidité excessive dans les murs, plafonds, sols) et des défauts structurels (notamment l'absence de fermes en toiture et une maçonnerie de faible épaisseur dans sa partie droite) ;

Considérant que l'immeuble a été transformé à diverses reprises par l'ajout d'annexes arrière peu qualitatives ;

Considérant qu'une rénovation semble difficilement envisageable ; qu'elle serait assimilable à une démolition/reconstruction ;

Considérant que l'immeuble ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier hormis la présence de 2 corps de cheminée en marbre, de carrelages au sol dans une des pièces de vie, d'une grille en fer forgé à front de rue, de 3 caches-boulins moulurés en façade du corps principal, d'un garde-corps en rocaille et de vasques de jardin ;

Considérant que ces éléments pourraient être soit récupérés et/ou réintégrés et/ou reproduits dans un futur projet ;

Considérant que la façade avant du bien n'est pas implantée dans l'alignement de la rue et déborde donc sur le trottoir de la rue des Trois Tilleuls sur une longueur de 5 mètres ; que ce débordement réduit fortement la largeur du trottoir (environ 70 cm restants) et sa praticabilité ;

Considérant que ce rétrécissement engendre des risques pour la sécurité des piétons ;

Considérant qu'un projet de démolition-reconstruction permet d'implanter la nouvelle façade avant dans l'alignement de la rue et de rétrocéder la partie manquante du trottoir à la Commune ;

Considérant qu'il conviendra de remettre en état la partie du trottoir située devant le bien (notamment la surface libérée suite à la démolition du bâtiment existant) en respectant le revêtement existant (dalles béton 30x30) ;

Considérant, au vu de l'état dégradé du bien, de l'absence d'éléments architecturaux remarquables non récupérables ou reproductibles (cf. relevé ci-dessus), et de son implantation, que le principe d'une démolition-reconstruction est donc acceptable moyennant la reconstruction d'un bien respectant au mieux les réglementations urbanistiques en vigueur (PRAS et RRU) et le bon aménagement des lieux ;

Concernant la reconstruction d'un immeuble de quatre appartements

Gabarit et volumétrie

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements dont le volume principal présente un gabarit de type « rez +1 + toiture mansardée » et « rez+2+toiture à versants » ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du bâtiment projeté dépasse le profil mitoyen du bien le plus bas (n°4-6) de plus de 3 mètres ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3 § 1.) en ce que la façade avant du bâtiment projeté est partiellement implantée en retrait de l'alignement ;

Considérant que le projet rétablit la continuité du front bâti de la rue en comblant un vide urbain peu qualitatif et peu cohérent avec le tissu existant ;

Considérant que le gabarit et les hauteurs du projet sont comparables à ceux des immeubles circonvoisins ;

Considérant que l'impact du projet sur l'ensoleillement des biens voisins doit être apprécié selon le contexte urbain existant (centre villageois historiquement dense) ; qu'il ne constitue pas, à lui seul, un argument urbanistique permettant de contester la bonne intégration du projet dans son cadre bâti ;

Considérant que les dérogations en matière d'implantation de la façade avant permettent de créer un jeu de profondeur en façade avant et de limiter l'aspect monolithique du projet ;

Considérant que les décrochements de façade confèrent par ailleurs de la verticalité au projet ce qui améliore son intégration au contexte bâti, caractérisé par une majorité de maisons unifamiliales, et, plus ponctuellement, de petits immeubles à appartements de faible largeur (6 à 7 mètres) en amont de la rue des Trois Tilleuls ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation de la façade avant (article 3 du titre 1 du RRU) est donc acceptable ;

Considérant que le volume annexe situé à gauche du volume principal présente une taille plus modeste et en retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant qu'il crée ainsi un saut d'échelle permettant d'articuler le gabarit du projet avec celui de la maison voisine (n°6) ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre 1 est essentiellement due à l'absence de construction contre la mitoyenneté au niveau du n°6 ;

Considérant que le gabarit du projet est, sur sa partie gauche, comparable à celui du bien voisin de gauche (rez+1+toiture à versants avec lucarnes) ;

Considérant que la réduction de gabarit apportée au projet par rapport à sa première version permet par ailleurs de significativement limiter l'impact du bâtiment projeté sur le bien lui faisant en face (Rue des Trois Tilleuls n°7) ;

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

Expression architecturale

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades sont, principalement, de la brique de parement de teinte gris clair, des soubassements et des seuils en pierre bleue, des garde-corps en ferronnerie et des menuiseries en bois de teinte claire ;

Considérant que les matériaux utilisés en toiture sont : la tuile, le zinc, ainsi que le bois au niveau des lucarnes et de la corniche ;

Considérant que les matériaux choisis sont qualitatifs et pérennes ; qu'ils s'accordent aux matériaux existants au niveau des biens circonvoisins ; qu'ils participent ainsi à la bonne intégration du projet dans son cadre bâti ;

Considérant que le cintrage des baies, leurs proportions, leur répartition, la toiture mansardée, la corniche débordante à modillons, la façade pignon, et, de manière générale, l'expression architecturale du bien, s'accordent également à la typologie architecturale du cadre bâti ;

Programme et habitabilité

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

Considérant que chacun des quatre logements bénéficiera d'un espace extérieur (jardin au rez-de-chaussée et petites terrasses aux étages) ;

Considérant que les terrasses projetées sont incluses dans le volume principal ; que cette disposition permet de limiter les vues vers les parcelles voisines et d'éviter de générer un sentiment de promiscuité ;

Considérant que les terrasses projetées aux étages présentent des dimensions relativement réduites (maximum 9 m²), ce qui limite leur capacité et le risque de nuisances sonores "anormales" pour un usage résidentiel ;

Locaux communs (chapitre 5 du titre 2 du RRU)

Considérant que le projet modifié respecte les dispositions du Règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs (local poubelles, local destiné au matériel d'entretien, local technique) ;

Considérant qu'il conviendra de maintenir ces locaux dans les plans modifiés (cf. ci-dessous) ;

Stationnement vélo et automobile

Considérant que le projet prévoit 1 emplacement de stationnement intérieur au niveau de l'annexe contiguë à l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 6 du titre 8 du RRU qui prévoit qu'au minimum 1 emplacement de stationnement soit aménagé pour chaque appartement ;

Considérant que le bien bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (tram 8, bus 17, 95, n08) et d'une proximité immédiate avec de nombreux commerces et services de proximité ;

Considérant qu'il convient de promouvoir le report modal vers les modes de mobilité douce et/ou les transports en commun ;

Considérant toutefois qu'il serait possible et souhaitable de tendre à la conformité des dispositions du RRU en prévoyant un deuxième emplacement de stationnement privé au niveau du local vélo tel qu'actuellement projeté et :

- En réduisant la superficie du logement du rez-de-chaussée afin d'aménager le local vélo dans l'emprise libérée ;

ou

- En aménageant un local vélo en sous-sol, aisément accessible (prévoir une pente d'accès de maximum 8%, une largeur de pente de 120 cm et de porte de minimum 90 cm, tenir compte et représenter le rayon de pivotement des vélos), et ce, sans compromettre le bon aménagement des locaux communs situés au sous-sol (local technique, local poubelles, local entretien) ;

Considérant le projet bénéficiera ainsi de deux emplacements de stationnement privés, d'un local vélo aisément accessible et d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre 8 du RRU serait ainsi acceptable ;

Conservation du patrimoine

Vu l'article 245 du CoBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation de la parcelle concernée à proximité de l'ancienne Vénierie ducale et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 9, Watermael-Boitsfort, site 17 ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Considérant qu'il conviendra de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant les travaux et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

Conclusion

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Concernant le stationnement vélo et automobile

- Prévoir un deuxième emplacement de stationnement voiture au niveau du local vélo prévu en situation projetée et :

Réduire la superficie du logement du rez-de-chaussée afin d'aménager le local vélo dans l'emprise libérée ;

ou

Aménager un local vélos en sous-sol aisément accessible (prévoir une pente d'accès de maximum 8%, une largeur de pente de 120 cm et de porte de minimum 90 cm, tenir compte et représenter le rayon de pivotement des vélos) et ce, sans compromettre l'aménagement des locaux communs situés au sous-sol (local technique, local poubelles, local entretien) ;

Concernant la préservation du patrimoine

- Prendre contact avec le Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel afin d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant les travaux et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; (contact : 02.432.84.13 - archeologie@urban.brussels);

Concernant la gestion du chantier

- Veiller au respect des dispositions du titre 3 du RRU en matière de gestion du chantier ;

Concernant les abords publics

- Remettre en état la partie du trottoir située devant le bien (notamment la surface libérée suite à la démolition du bâtiment existant) en respectant le revêtement existant (dalles béton 30x30) ;
- Rétrocéder la partie libérée du trottoir à la Commune ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la réfection du trottoir dans le mois suivant la fin du gros œuvre fermé ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- ***L'implantation de la façade avant (article 3 du titre 1) ;***
- ***La hauteur de toiture (article 6 du titre 1) ;***
- ***Le nombre d'emplacement de stationnement (article 6 du titre 8) ;***

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

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

[1] Cette visite eut pour objectif d'examiner l'état du bâti existant et la faisabilité de le rénover sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. Le procès-verbal y relatif ne constitue en aucun cas une décision administrative.
