

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:**

16/12/2025

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET, Voorzitter
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Valérie STOOP

1. Avenue du Dirigeable, 8

Objet de la demande :

démolir un bâtiment de bureaux existant et construire 8 maisons unifamiliales avenue du Dirigeable - rue de l'Hospice Communal

Motif de la CC :

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

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Avis de la Commission :

REPORT

2. Avenue Charle-Albert, 4

Objet de la demande :

Changer l'affectation d'un local "bureau" au sous-sol -2 en local "équipements" et installer un totem en zone de recul

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

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:

Vu la situation de la demande en partie en zone de parc (abords et plans d'eau) et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 23/05/2019 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument en totalité l'immeuble principal de l'ancien siège social de la Royale Belge, sis Boulevard du Souverain, 25 et comme site une partie de son parc ;

Considérant que le site est fortement végétalisé et que le bâtiment est implanté au sein d'un grand parc ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate des zones Natura 2000 (stations IA14 « Etangs Domaine Jungers », IB1 « Domaine Royale Belge » et IA6 « Domaine Château Charle Albert »);

Attendu que la demande vise à changer l'affectation d'un local « bureau » au sous-sol -2 en local « équipements » et installer un totem en zone de recul ;

Procédure :

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête public à Watermael-Boitsfort du 13/10/2025 au 11/11/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- 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 Titre VI art.39 §1 du RRU (Enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte) ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT titre V Patrimoine : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique et que cette réclamation contenait principalement des questions sur le projet et la procédure (risque d'inondation vu qu'il s'agit d'un sous-sol, accessibilité du projet au public, raison du changement d'affectation et nécessite de demander l'avis SIAMU) ;

Description du site :

Considérant que ce terrain de +/- 10 ha situé dans la couronne verte de la Région Bruxelloise fut choisi par la société d'assurance La Royale Belge pour y construire son nouveau siège, à l'instar de Glaverbel et plus tard de la compagnie CBR (Cimenterie Belge) qui s'implanteront également dans la zone ; qu'imaginé par les architectes Pierre Dufau et René Stapels et les paysagistes Jean Delogne et Claude Rebold, le projet est composé de 2 bâtiments monolithiques reliés entre eux par une passerelle et implanté dans un parc ; que l'architecture des bâtiments, figure du modernisme, fut inspirée du siège John Deere dessiné par l'architecte Eero Saarinen ; que l'imposant immeuble en croix implanté sur un vaste socle vitré, construit entre 1967 et 1970, est composé d'une ossature en acier et acier Corten et de dalles de béton ; que les vitrages de teinte orangée et l'acier Corten se reflètent dans les plans d'eau entourant l'immeuble ; qu'après la fusion entre la Royale Belge et Axa Belgium en 1999, l'immeuble continuera d'être occupé par Axa jusqu'en 2017 ;

Historique :

Considérant que le projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ayant la référence 17/PFU/1769123 délivré par le fonctionnaire délégué le 4 août 2021 et modifié par le permis ayant la référence 17/PFU/1811646 délivré le 14 avril 2022 lui-même modifié par le permis ayant la référence 17/PFU/1848909 délivré le 10 octobre 2022, lui-même modifié par la référence 17/PFU/1927334 et délivré le 26 mars 2024, lui-même modifié par la référence 17/PFU/1956769 et délivré le 27 mai 2025. La présente demande de permis s'inscrit dans la suite des permis obtenus et exécutés ;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Considérant que le projet est soumis à l'avis SIAMU ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 26/09/2025 ;

Vu l'avis favorable conforme de la CRMS du 15/10/2025 :

La CRMS émet un avis favorable sur:

- **Le changement d'affectation du niveau -2. Cette modification ne présente aucun impact défavorable sur le plan patrimonial. Elle fait suite au permis d'urbanisme du 26/03/2024, délivré le sur avis conforme de la CRMS et autorisant l'installation d'un monte-charge pour exploiter les sous-sols du bâtiment (superficie d'environ 11.000 m²) comme zone d'archivage et de stockage ;**
- **Le placement du totem dans la zone de recul située le long du boulevard du Souverain. Le nouveau dispositif ne portera pas atteinte aux qualités paysagères du site et se conforme à la charte graphique qui a été élaborée pour le site et le bâtiment ;**

Pour rappel, un permis relatif à la signalétique du site et du bâtiment a été délivré le 27/05/2025. Celui-ci inclut les modifications demandées dans le cadre de l'art.191, notamment en réponse aux remarques formulées par la CRMS dans son avis conforme du 15/01/2025 2 . La présente demande porte sur l'ajout d'un totem supplémentaire par rapport au permis délivré. Elle implique une dérogation au RRU (Titre VI, article 39) en raison de l'implantation d'un second dispositif fixé au sol. Selon la CRMS cette dérogation peut être accordée, car le totem demandé n'aurait pas d'impact visuel négatif sur le site ni sur l'immeuble protégé, compte tenu l'ampleur du site, la largeur de l'avenue bordant le site et l'implantation en limite du périmètre protégé.

Projet

Considérant que les modifications sollicitées résultent principalement des desiderata des occupants ; que ces modifications demeurent mineures à l'échelle du projet ; que la présente demande porte sur :

- L'ajout d'un totem en limite de propriété, le long du boulevard du Souverain ;
- Le changement d'affectation partiel du niveau -2 pour l'occupation par URBAN, destiné à l'archivage (affectation en équipements) ;
- La régularisation du plan de stratégie incendie au niveau +1 (correction des dimensions d'une porte) ;

Vu l'avis conforme de la CRMS du 15/10/2025 ;

Considérant que le projet prévoit un changement d'affectation des locaux du niveau -2 ; que les espaces situés à ce niveau, actuellement affectés à des archives de bureaux, seront partiellement réaffectés en équipements d'intérêt collectif ou de service public afin d'accueillir les archives d'Urban.Brussels ;

Considérant que le dépôt patrimonial et les archives de la Région répond à la définition d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, dès lors qu'il est directement affecté à une mission d'intérêt général, à savoir la préservation, la conservation, l'étude et la valorisation du patrimoine culturel de la Région ;

Considérant que le dépôt en question ne peut être assimilé à un local de « gestion et d'administration » du service public dès lors que :

- Les seuls locaux de gestion et d'administration d'URBAN sont les bureaux situés Mont des Arts 10-13, à 1000 Bruxelles ;
- Le dépôt patrimonial de la Région ne constitue pas un local "décentralisé" de gestion ou d'administration destiné à être utilisé par le personnel administratif d'URBAN ;
- Ce dépôt patrimonial est exclusivement dédié à la mission d'intérêt général de préservation du patrimoine culturel régional ;
- Même si des agents d'URBAN sont présents sur place pour assurer la gestion du dépôt et/ou organiser des activités de valorisation du patrimoine culturel, la mission d'intérêt général du dépôt prime en tout état de cause sur toute fonction administrative accessoire;

Qu'il y a donc lieu de conclure que les locaux en question ne sont pas affectés à un usage de bureau, mais à un usage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant qu'en situation de droit, le niveau -2 présente une superficie de 5 670,5 m² affectée aux bureaux ; que 5 431,1 m² seront réaffectés en équipements, tandis que 239,4 m² conserveront leur affectation en bureaux (archives/local technique);

Considérant que la nouvelle affectation est conforme au PRAS ;

Considérant que le demandeur a indiqué en séance que les archives ne sont en principe pas accessibles au public, mais peuvent être ponctuellement ouvertes à des visiteurs ;

Considérant que, en ce qui concerne la remarque formulée lors de l'enquête publique au sujet d'éventuelles inondations, cet étage est déjà utilisé comme archives et locaux techniques pour les bureaux en situation de droit ; que le demandeur n'indique pas qu'il y ait des problèmes d'inondation à cet étage ou dans le bâtiment ;

Considérant qu'aucune intervention majeure n'est prévue en dehors de ce changement d'affectation ; qu'un réaménagement des cloisons internes pourrait être envisagé, mais qu'aucune modification de l'enveloppe du bâtiment, des accès ou des abords n'est projetée ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un totem dans la zone de recul située le long du boulevard du Souverain ; que cette installation déroge au Titre VI, article 39 du RRU ; que la commission de concertation se rallie à l'avis de la CRMS, selon lequel le totem projeté n'aurait pas d'impact visuel négatif sur le site ni sur l'immeuble protégé, compte tenu de l'ampleur du site, de la largeur de l'avenue qui le borde et de l'implantation en limite du périmètre protégé ; que le totem ne porte pas atteinte aux qualités paysagères du site et respecte la charte graphique élaborée pour le site et le bâtiment ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le rapport d'incidences estime que le projet ne générera pas des incidences significatives ;

En général

Considérant que les ajustements proposés ont un impact minimal sur le concept, le fonctionnement et le caractère architectural du bâtiment et de ses alentours ;

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

AVIS FAVORABLE

3. Kattenberg, 19

Objet de la demande :

Réaliser une extension de classes / laboratoires sur une terrasse existante au deuxième étage du bâtiment scolaire de la High School

Motif de la CC :

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

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-:

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

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

Attendu que la demande vise à réaliser une extension de classes/laboratoires sur une terrasse existante au deuxième étage du bâtiment scolaire de la High School ;

Procédure :

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2025 au 8/12/2025 à Watermael-Boitsfort pour le motif suivant :

- Application de l'art. 188/7 du CoBAT: demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant qu'aucune réclamation a été introduite lors de l'enquête publique ;

Avis :

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 2/10/2025 ;

Projet

Considérant que le bâtiment existant, datant de 2013, présente un gabarit de R+3 et fait partie des bâtiments du campus de l'International School of Brussels ;

Considérant que le domaine du campus joue un rôle important en tant que zone de connexion écologique entre le Plateau de la Foresterie (station Natura 2000 IA5) et le talus boisé comprenant l'Étang du Silex et l'Étang de Boitsfort (station IA4) ;

Considérant que le bâtiment existant génère déjà un apport lumineux et est équipé de stores extérieurs ;

Considérant que la présente demande porte exclusivement sur l'extension des classes-laboratoires par la création d'un volume d'un étage sur la terrasse existante située au deuxième niveau du bâtiment ;

Considérant que le projet ne vise ni à modifier l'emprise au sol des bâtiments, ni la surface de pleine terre, et qu'il n'est pas situé sur la partie classée du site ;

Considérant que l'affectation du bâtiment n'est pas modifiée et reste conforme au PRAS ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une extension de 170 m² sur la terrasse du deuxième étage, destinée à accueillir deux nouvelles classes, laboratoires de biologie et de physique, sans augmentation du nombre total d'élèves de l'ISB, mais afin de répondre à une demande croissante d'options scientifiques au niveau du lycée ; qu'une zone de terrasse subsiste sur toute la longueur de la façade avant de l'extension ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur l'extension, que cette toiture sera accessible depuis le troisième étage et accueillera un espace dédié à la culture de légumes en bacs ; qu'il est recommandé de regrouper ces bacs autour de l'accès au toit afin de ne pas compromettre le fonctionnement de la toiture végétalisée ;

Considérant que les façades actuelles du bâtiment sont principalement constituées de grandes surfaces vitrées et de panneaux Trespa, et que des brise-soleils en aluminium ainsi que des stores extérieurs protègent efficacement ces surfaces contre la surchauffe ; que l'extension sera réalisée avec des matériaux identiques, garantissant une intégration harmonieuse dans le cadre bâti existant ;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences conclut que les incidences du projet sur la biodiversité, notamment sur la zone Natura 2000 voisine, sont particulièrement limitées ; qu'elles concernent principalement la phase de chantier, qui présente des risques de compaction des sols, de dégradation de la végétation (circulation des engins, stockage du matériel, etc.) et de pollution (fuites d'hydrocarbures) ; que des mesures d'atténuation, reprises aux pages 39-40 du rapport, devront être mises en œuvre par le demandeur ;

Considérant que la nouvelle extension s'intègre de manière cohérente au bâtiment existant tant par son volume que par son architecture ; qu'elle est conforme au titre I du RRU ; et qu'elle est essentielle au bon fonctionnement de l'école ;

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

Avis favorable, sous réserve de se conformer à :

- Intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 39-40) dans le permis et les compléter comme suit :
 - Utiliser les aires de stockage et stationnement proposées dans l'EAI ;
 - Délimiter physiquement les zones de manœuvres des engins pour éviter toute compaction des sols naturels ainsi que des dommages aux arbres ; utiliser des plaques de roulage si nécessaire ;
- Intégrer les recommandations actuelles à propos de (gestion de) *l'éclairage et* pour éviter les collisions d'oiseaux avec les vitrages :

(<https://renature.brussels/fr/actions/batiments/reduisez-les-risques-de-collision-doiseaux>) ;

4. Avenue des Ortolans, 19

Objet de la demande :

rénover et isoler de l'extérieure la toiture inclinée

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande zones d'habitation à prédominance résidentielle, 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 subséquemment ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection des Cités Jardins "Le Logis" & "Floréal", classés comme ensemble (A.G.15/02/2001) ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale mitoyenne, construite entre 1952 et 1953, de gabarit R+2+Toiture à versants, située en zone de recul sur l'alignement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et isoler la toiture inclinée par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation de la toiture et l'isolation par l'extérieur selon la méthode Sarking, impliquant une rehausse de 12 cm ;
- Le remplacement des gouttières, des velux et le rejointoyage des cheminées endommagées ;

Procédure :

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture suite à la pose de l'isolation dépasse le profil des biens voisins mitoyens ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation au RRU en matière de volume, (hauteur de toiture) art 6 du Titre I ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- La prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- L'art 237 du CoBAT : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/11/2025 au 08/12/2025 ;

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

Analyse :

Considérant que la demande propose une isolation par l'extérieur de type Sarking impliquant une rehausse de toiture de 12 cm, lucarne avant comprise ;

Considérant que cette rehausse reste mineure et que le revêtement de toiture en tuile de terre cuite de teinte rouge, reste identique à la situation existante ;

Considérant que l'isolation projetée en mousse en polyisocyanurate complète une isolation intérieure existante en laine de verre ;

Considérant que la lucarne avant sera également isolée et recouverte d'un bardage en operal blanc ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur n'aura dès lors pas d'impact significatif sur l'aspect architectural de la construction, que cette modification de volume sera peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que les autres interventions, le remplacement des velux à l'identique, le remplacement de la gouttière en façade avant à l'identique ainsi que rejointoyage des cheminées, ne modifient pas l'aspect du bien ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

Considérant que les modifications d'aspect et de volumétrie sont mineures et ne portent pas atteinte aux perspectives depuis et sur l'ensemble classé de la cité-jardin ;

Considérant, dès lors, que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

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 :

- **Réaliser une finition soignée au niveau des retours d'isolant et des raccordements ;**

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

La dérogation relative aux prescriptions du règlement Régional de l'Urbanisme (art 6. Titre I) en ce qui concerne la rehausse de la toiture est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

5. Drève des Weigélias, 36

Objet de la demande :

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

Motif de la CC :

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)

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de ;

- Déplacer l'escalier extérieur menant au sous-sol de la façade arrière vers la façade latérale avec le percement d'une nouvelle porte d'accès ;
- Réaliser une extension du rez-de-chaussée de 60m², s'étendant sur toute la largeur des façades arrière et latérale nord, dont la toiture plate dépasse de 1m30 le nu extérieur des façades projetées avec une casquette en béton alignée sur la dalle de fondation en béton posant sur le sol et portant l'emprise réelle de cette extension à +/- 108m² ;
- Déplacer la cage d'escalier, actuellement centrale, vers la façade nord accompagné du percement d'une grande baie vitrée aux caractéristiques contemporaines dans cette façade qui sera entièrement enduite, supprimant les fausses baies de fenêtre existante sur cette façade ;
- Décloisonner, réorganiser et modifier la répartition des pièces d'habitation (living openspace, suite parentale au 1^{er} et 4 chambres enfants avec 1 salle de bain et 2 salles de douche dans les mansardes) ;
- Recomposer la façade arrière en repositionnant la porte fenêtre centrale au niveau de l'étage dans l'alignement sur les fenêtres existantes ;
- Percer 2 nouvelles fenêtres et un oculus au 1^{er} étage en façade latérale sud ;
- Ajouter une fenêtre et agrandir les fenêtres existantes dans le brisis de toiture en façade avant et arrière ;
- Remplacer les châssis tripartites en bois brun de la façade avant par des châssis à double ouvrants en bois clair ;
- Placer 2 nouvelles cheminées en inox d'une hauteur de 2m50 au-dessus du brisis de toiture ;
- Installer une pompe à chaleur en façade latérale sur la toiture plate de l'extension projetée ;
- Isoler l'enveloppe du bâtiment par l'intérieur ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture ;
- Démolir la serre (+/-18m²) et la cabane de jardin existantes (+/-12m²) ;
- Construire une piscine de 56m² et un cabanon en bois de 6m² abritant les techniques derrière lequel sera installé une seconde pompe à chaleur pour le chauffage de l'eau de la piscine ;
- Construire un atelier de 40m² en bois couvert d'une toiture en acier galvanisé, adossé aux remises voisines existantes au n°40 ;
- Abattre les 2 ifs situés à proximité de l'atelier projeté, dont les couronnes forment un massif végétal de 10 à 12 m de diamètre et d'une dizaine de mètres de haut ;
- Construire un abri de 15m² pour 6 vélos en zone de recul, en bois et acier, adossé au mur d'une annexe voisine au n°38 ;
- Étendre l'aire carrossable de la zone de recul de +/- 110m², permettant le stationnement et la manœuvre de 3 à 4 véhicules, dont le revêtement sera réalisé en pavés de récupération à joints drainants ;
- Enfouir une citerne de récupération des eaux de pluie de 15.000l. sous l'aire carrossable ;

- Élargir l'accès carrossable de 1m en réduisant la hauteur des pilastres de +/-1m ;
- Remplacer le portail ancien en fer forgé noir par un portail métallique de couleur claire ;
- Ajouter un accès piéton séparé pourvu d'un portillon métallique de même apparence ;

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

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

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

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

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

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

Interventions sur l'habitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pompe à chaleur

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

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

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

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

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

Constructions isolées accessoires

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

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

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

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

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

Piscine

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

Considérant que la piscine est implantée à une distance de +/- 5m de la limite mitoyenne avec le n°34, que la séparation entre les propriétés est assurée par le maintien d'un écran végétal, principalement constitué de noisetiers, de +/- 2 m d'épaisseur entre la terrasse projetée à côté de la piscine et la haie mitoyenne existante ;

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

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

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

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

Accessibilité et mobilité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Imperméabilisation

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

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

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

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

Arbres et végétaux

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

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

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

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

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

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

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- Respecter un retrait d'au moins 1m80 par rapport à la façade avant pour l'implantation de l'extension ;
- Revoir la position et les proportions de l'ouverture de la fenêtre projetée en façade nord, en se tenant à distance de la corniche et en marquant la verticalité, éventuellement complétée par une ouverture à réaliser dans le brisis de toiture ou maintenir l'ouverture existante ;
- Soit supprimer les cheminées projetées soit les intégrer avec discrétion ;
- Maintenir les encadrements de fenêtre des façades avant et arrière et les cache-boulins sur toutes les façades ;
- Préciser les teintes des façades et détails de façades anciennes et projetées ;
- Corriger le matériau du châssis de la porte-fenêtre de la façade avant par un châssis en bois ;
- Choisir un modèle de châssis en bois mouluré à l'ancienne pour toutes les fenêtres présentant un caractère ancien ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

- Réaliser une couverture végétale sur toute les toitures plates (extension, atelier, abri vélo et cabanon) ;
- Ne pas élargir l'accès carrossable ni augmenter la superficie carrossable de la zone de recul ;
- Conserver les pilastres et le portail d'entrée ;
- Réaliser un portail ajouré pour le nouvel accès piéton présentant les mêmes caractéristiques que le portail ancien ;
- Respecter une distance d'au moins 3m par rapport au trottoir pour la plantation du chêne projetée en zone de recul
- Fournir un plan plus précis de l'aménagement des abords et du jardin ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (l'abri vélos) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

6. Avenue Léopold Wiener, 12

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale (dont 1 nouveau garage), abattre des arbres et construire une piscine

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Cadre juridique

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié subséquemment ;

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

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

Description du bien

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

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

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

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

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

Objet de la demande

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

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

Mesures particulières de publicité

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

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

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

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

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

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

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

Le non-respect de la réglementation urbanistique :

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

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

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

Analyse de la demande

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

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

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

Concernant l'agrandissement de la maison

Considérant que la maison est actuellement organisée comme suit :

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

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

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

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

- Superficie plancher et emprise au sol

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

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

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

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

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

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

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

- Implantation, gabarit et toiture

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la forme de toiture hybride projetée permet :

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

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

- *Traitement architectural*

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

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

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

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

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

Considérant que ce traitement est en rupture avec le style cottage du bien ;

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

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

- Habitabilité des pièces de vie

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant l'aménagement d'un garage en façade sud

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un garage de 25 m² annexé à la façade sud du volume principal en lieu et place d'un espace végétalisé ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant l'abattage de 3 arbres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Replanter un arbre de 2ème ou 3ème grandeur à petit développement (bouleau, amélanchier...) de force 12/14 dans l'année suivant l'abattage dans la trouée laissée par l'abattage de l'arbre n°1, moyennant accord écrit du voisin ;
- Respecter le plan de plantation fourni dans la demande ;
- Laisser l'arbre n°2 en chandelle sur une hauteur ne compromettant pas la sécurité (~2-5m) ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

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

- Chemins d'accès et terrasses

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

Considérant que le projet prévoit de les conserver ;

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

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

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

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

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

- Piscine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant la gestion des eaux pluviales

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

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

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

Considérant que le trop-plein de la citerne sera rejeté à l'égout ;

Considérant qu'il convient de privilégier une infiltration du trop-plein à la parcelle afin de soulager le réseau d'égouttage lors des fortes pluies ;

Considérant que le reste des eaux des toitures seront dirigées vers la zone de dispersion située à l'arrière de la maison ;

Autres remarques

Considérant que les plans d'implantation ne représentent pas la situation existante en ce qui concerne la parcelle voisine (180P2) ; qu'il convient d'y représenter la situation de droit (démolition du pavillon de fond de jardin, construction de la nouvelle habitation, piscine projetée) ;

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

Considérant que les modifications à apporter au projet (intégration du garage au volume principal, révision du traitement architectural de la façade avant, suppression de la terrasse de la piscine) impliquent une révision du projet dans sa globalité ;

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

AVIS DEFAVORABLE

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