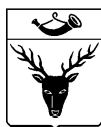


RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE  
**COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT**

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:**

**04/11/2025**

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: Marie FOSSET

# 1. Boulevard du Souverain, 32

## **Objet de la demande :**

Transformer un immeuble de bureaux, avec un changement d'affectation partielle pour y installer un centre culturel ; rénovation et réaménagement des abords.

## **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)

Etude d'incidences

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

## **Avis de la Commission :**

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

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

Vu la situation de la demande en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé ZONE 4 SOUVERAIN OUEST approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 18/03/1993 ;

Vu l'inscription de l'immeuble à l'inventaire légal du patrimoine architectural (1939-1999) de la région de Bruxelles - Capitale depuis le 19/08/2024 ;

Attendu que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux, avec un changement d'affectation partielle, pour y installer un centre culturel : rénovation et réaménagement des abords ;

## **Procédure :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/09/2025 au 14/10/2025 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Zone 4 Souverain ouest » ;
- Application de l'article 187/7 du CoBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU ;
- Application de l'art 207§3 : Bien à l'inventaire ;

- Application de l'art 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;
- Dérogation à l'article 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- Dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique ; qu'il s'agit d'une demande à être entendu lors de la commission de concertation ; que cette demande ne comporte aucune remarque mais demande juste à être entendue ;

Considérant qu'une réaction de soutien, sans autre commentaire, a également été introduite ;

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

Considérant que la réclamante qui a demandé à être entendue ne s'est pas présentée en séance ;

#### **Avis :**

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU (réf. CP.1981.1598/3) du 10/10/2025 ;

Vu l'avis de l'ASBL Access&Go (accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)) du 23/10/2025 libellé comme suit :

*« Nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Les différentes toilettes PMR du bâtiment ne sont pas conformes au RRU. La cuvette est face à la porte ou la configuration avec le lavabo rend son usage impossible. La porte d'entrée alternative PMR en bas des marches d'entrée n'est pas desservie par une aire de rotation en dehors de la rampe. Un des doubles battants n'a pas au moins un libre passage de 95 cm. Les portes à double battant de l'immeuble n'ont pas au moins un battant de 85 cm. L'accès aux ascenseurs arrière n'est pas conforme notamment par la présence au rez-de-chaussée d'une pente non desservie par une aire de rotation et l'absence d'accès à la poignée. Les portes de l'auditoire donnant accès aux emplacements réservés mesurent moins de 85 cm pour un battant. Les différents escaliers principaux présents tant à l'entrée que dans le bâtiment doivent être munis de mains courantes et les dispositifs pour personnes aveugles doivent être placés pour les sécuriser. De plus les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »*

#### **Description du site :**

Considérant que le site se trouve le long du boulevard du Souverain ; que ce boulevard est densément végétalisé par 3 rangées d'arbres ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande date de la fin des années 60' ;

Considérant que le bâtiment présente un gabarit actuel de R+5 et deux niveaux en sous-sol ;

Considérant qu'il est affecté à une activité de bureaux ;

Considérant que l'immeuble fait face à l'ancien siège de la Royale Belge (boulevard du Souverain) ;

## **Projet :**

Considérant que le projet a pour objet la reconversion de l'immeuble existant en espaces de bureaux et en équipements culturels, et que cette reconversion s'accompagne d'une mise à niveau énergétique et esthétique, comprenant des interventions de déconstruction partielle du volume bâti tout en préservant la structure porteuse ainsi que certains éléments architecturaux emblématiques ;

Considérant que les abords du bâtiment feront l'objet d'une revalorisation paysagère visant à assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain ;

Considérant que le projet prévoit le programme suivant :

- **Sous-sol -2 (niveau Boulevard du Souverain) :**  
23 emplacements de stationnement destinés aux utilisateurs des équipements culturels, un parking vélos, des locaux techniques, un hall d'accueil, un local poubelles ainsi qu'un auditorium (s'étendant sur les deux niveaux de sous-sol) ;
- **Sous-sol -1 :**  
26 emplacements de stationnement, dont 21 réservés aux utilisateurs des bureaux et 5 aux utilisateurs des équipements culturels, des caves, ainsi qu'un lobby avec vestiaire desservant l'auditorium ;
- **Rez-de-chaussée :**  
Équipement culturel comprenant une zone d'accueil avec réception, salle d'attente, salle de lecture/bibliothèque, salle d'exposition et sanitaires ;
- **Entresol :**  
Local technique et espace de rangement ;
- **1er étage :**  
Salle d'exposition, bloc sanitaire, bar/kitchenette ;
- **2e au 5e étage :**  
Espaces de bureaux ;

***Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que la programmation des événements n'est pas encore tout-à-fait définie ; que les événements seront ponctuels de type expositions temporaires, projection et conférences ; que la bibliothèque sera ouverte de façon permanente et que les horaires ne dépasseront pas 22h00 ;***

## **Affectation :**

Considérant que le bien s'inscrit en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS ;

Considérant que la demande vise à modifier partiellement l'affectation de l'immeuble en vue de réaliser un programme comprenant :

- 2.041,4 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 1.294,7 m<sup>2</sup> d'équipement intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que les affectations souhaitées sont conformes au PRAS ;

Considérant que l'article 21 (ZICHEE) du PRAS précise qu'il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ; que le projet respecte les dispositions de cet article ;

### **Implantation et gabarit :**

Considérant que le volume de l'immeuble reste globalement inchangé ; que la structure est conservée dans sa majorité, et que les façades sont retravaillées afin d'améliorer l'esthétique globale du bâtiment et d'en augmenter les performances énergétiques, tout en préservant son cachet actuel compte tenu de sa valeur architecturale ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.3.0 du PPAS, lequel prévoit le maintien des gabarits à une hauteur maximale de 18 m ; que la hauteur totale du projet modifié (20,83 m) ne dépasse le faîte du bâtiment existant que de 23 cm ; que le bâtiment existant présentait déjà une dérogation au PPAS en vigueur en matière de hauteur (20,60 m) ;

Considérant que ce dépassement par rapport à la hauteur du bâtiment existant s'explique par le maintien de la structure porteuse et par le respect des normes PEB en vigueur ; que l'impact visuel de cette légère rehausse est très limité et qu'elle permet d'améliorer les performances énergétiques ainsi que le confort du bâtiment ; qu'en conséquence, la dérogation est accordée ;

Considérant que le volume en sous-sol sera agrandi sur deux niveaux dans la zone de retrait latéral ; que la situation de droit prévoit des accès au parking sur le côté droit du bâtiment et deux sorties sur le côté gauche ; que le projet prévoit de ne conserver que les accès du côté droit et de les utiliser à la fois comme entrée et sortie, afin de permettre l'extension des sous-sols affectés aux locaux techniques ;

Considérant que cette modification déroge au Titre I, article 12 du RRU ; que cette dérogation est néanmoins acceptable, dans la mesure où elle ne réduit pas la surface perméable de la zone de retrait latéral (actuellement occupée par des rampes asphaltées) ; que cette nouvelle extension sera entièrement intégrée dans le nouvel aménagement des abords ; que le projet prévoit un revêtement de toiture composé de substrats de différentes épaisseurs, permettant la mise en place de diverses plantations ; que ces aménagements confèrent un caractère végétalisé à cette zone, renforçant l'effet de continuité verte entre le jardin et le boulevard ; que ces nouvelles toitures vertes contribueront par ailleurs à une meilleure gestion des eaux de pluie sur le site ;

Considérant qu'une partie de cette extension se situe dans la zone de recul du PPAS ; que le sous-sol existant est déjà partiellement implanté dans cette zone ; que, comme mentionné ci-dessus, la toiture végétalisée contribuera à améliorer la qualité paysagère et l'intégration du projet dans son environnement ; qu'il s'agit dès lors d'une amélioration de la situation existante et que la dérogation peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que, dans la situation de droit, les deux niveaux de sous-sol s'étendent déjà en zone de recul ; que ce volume souterrain sera creusé plus profondément afin de permettre la création d'un auditorium ; que ce volume était jusqu'à présent recouvert d'une couche de terre d'environ 0,10 m, à l'exception de l'escalier et des terrasses ;

Considérant que le projet prévoit une amélioration de cette situation par l'intégration d'une couche de terre d'épaisseur variable (de 0,20 m à 1,20 m) sur l'ensemble de la toiture de ce volume, à l'exception des zones affectées à la circulation (escalier) ou aux terrasses ; que cet aménagement déroge partiellement au Titre I, article 7 du RRU, en ce que la couche de terre n'atteint pas partout 60 cm d'épaisseur ; que cette dérogation est acceptable dès lors qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation de droit ;

### **Architecture :**

Considérant que les façades existantes présentent une forte verticalité, marquée par la présence de capots métalliques positionnés devant les colonnes ;

Considérant que le projet vise à préserver le langage architectural du bâtiment tout en renforçant le contraste entre les parties pleines et vitrées des façades ; que les parements en béton seront restaurés, remplacés ou consolidés selon leur état, et que la structure en béton sera recouverte d'un mur rideau conforme aux normes énergétiques actuelles ;

Considérant que les vitrages seront doublés et équipés d'une protection solaire afin de limiter les risques de surchauffe ;

Considérant que la verticalité des façades sera accentuée par la présence de ces capots métalliques et par la discrétion des éléments horizontaux tels que les poutres, dalles et traverses ;

Considérant que les escaliers et échelles de secours existants seront remplacés afin de libérer les façades latérales, et qu'un nouvel escalier de secours sera intégré dans le volume existant, via des terrasses reliant les niveaux du jardin arrière au R+5 ;

Considérant que les façades du volume en retrait (R+5) recevront un traitement distinct, principalement vitré, avec des montants discrets, tandis que les murs latéraux pleins seront revêtus d'un parement métallique à caractère réfléchissant ;

Considérant enfin que le projet tend à constituer un volume cohérent, visuellement allégé, assurant une continuité harmonieuse avec le bâtiment principal sans en accentuer la massivité ;

### **Mobilité :**

Considérant que le site se situe en zone d'accessibilité B, ce qui signifie qu'il est bien desservi par les transports en commun ; que la ligne 8 du tram longe le boulevard du Souverain, avec un arrêt situé à environ 200 m au nord du site ; que la station de métro Herrmann-Debroux se trouve à 1,1 km du projet ;

Considérant que le parking prévu dans le cadre du projet comprend 21 emplacements destinés à l'affectation de bureaux et 28 emplacements réservés à l'équipement culturel ;

Considérant qu'au total, le projet offre 49 emplacements pour voitures et motos, dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 4 emplacements équipés pour véhicules électriques ;

Considérant que le RRU impose un minimum de 11 emplacements pour vélos, et que le projet prévoit à cet effet un local offrant 36 emplacements, destinés tant aux bureaux qu'aux espaces culturels ; que ce local à vélos, situé au niveau -2, correspondant au niveau de la rue, garantit un accès direct et aisé depuis la chaussée ;

Considérant que le rapport d'incidences indique ce qui suit :

*« Le projet induira une hausse modérée des flux motorisés, restant comparable à la situation actuelle en pleine occupation des bureaux ; qu'aucun impact notable n'est attendu sur la congestion en voirie lors de l'utilisation quotidienne des espaces de bureaux et des équipements culturels.*

*Avec seulement 49 emplacements prévus sur site, un report partiel du stationnement sur la voirie est à anticiper, bien que partiellement compensé par l'usage attendu des transports en commun et du vélo. Ce déficit reste comparable à la situation actuelle et respecte les prescriptions du RRU.*

*Toutefois, lors d'événements culturels, l'afflux ponctuel de 150 personnes supplémentaires entraînera un report plus important en voirie. La disponibilité d'un parking public voisin pourrait atténuer cet effet, sans garantie qu'il couvre entièrement les besoins.*

## **Abords :**

Considérant que le projet consiste à réaménager les abords du bâtiment, implanté sur un terrain en pente, afin de créer une continuité verte entre l'arrière du site (grand jardin actuellement peu valorisé) et l'avant du site (principalement minéralisé et dédié à la circulation) ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris en partie dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant la proximité immédiate d'un site Natura 2000 et l'importance de préserver ces zones ;

Considérant que l'aménagement repose sur un enchaînement de terrasses plantées, en lien avec la topographie du lieu et le langage architectural du bâtiment ; que l'objectif est de créer un écran végétal continu, propice à la promenade, à la détente et à l'appropriation des espaces extérieurs par les usagers ;

Considérant que la zone de recul est actuellement largement minéralisée, comprenant deux grandes pelouses sur dalle au-dessus des parkings des niveaux -1 et -2, peu diversifiées, ainsi qu'un massif en bordure de voirie ; qu'à l'arrière du bâtiment, le terrain en pente présente une végétation plus dense, composée notamment de grands arbres (chênes et érables), de plantations spontanées, de rejets, d'un couvre-sol invasif (faux bambou), d'une haie de bambou mitoyenne formant un écran dense, d'une haie ancienne de laurier-cerise également invasive, ainsi que de quelques arbres isolés et vestiges de haies en fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la conservation des haies existantes pour leur rôle fonctionnel, ainsi que leur prolongation par des haies vives mixtes composées d'espèces locales et adaptées, conformément aux listes établies par Bruxelles Environnement ;

Considérant que les plantes invasives, notamment le faux bambou et autres couvre-sols indésirables, seront supprimées afin de restaurer un équilibre écologique et de favoriser la biodiversité locale ;

Considérant que la création d'une pelouse structurée, de massifs diversifiés et la plantation d'arbres supplémentaires — à haute tige et à multi-troncs — visent à renforcer la canopée, la biodiversité et la qualité paysagère du site ;

Considérant que l'abattage d'un arbre en limite de propriété est prévu afin de permettre la création d'une cour anglaise enterrée pour le système d'aération du parking, cet arbre étant jeune et peu développé ;

Considérant qu'à l'avant du bâtiment, les pelouses sur dalle seront transformées en terrasses végétalisées, avec substrats de hauteurs variables, permettant une diversification des plantations malgré les contraintes techniques ; que ces terrasses accueilleront des massifs fleuris et le prolongement des haies, afin d'assurer l'intimité vis-à-vis des propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'article 2.3.2 du PPAS prévoit que les zones de recul doivent être aménagées sous forme de talus boisés de taillis et de conifères ; que l'aménagement projeté adopte plutôt une configuration en terrasses qu'en talus ; que cette approche permet toutefois la création de noues et donc une meilleure gestion des eaux de pluie sur le terrain ; que ces zones seront plantées de taillis et de conifères, conformément à l'esprit du PPAS, tout en assurant une verdurisation qualitative et visible depuis le boulevard du Souverain ; que la dérogation est dès lors jugée acceptable ;

Considérant enfin que la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétations diversifiées contribuera à la densification de la strate végétale et à l'amélioration du cadre paysager du site ;

Considérant que la palette végétale devra être composée principalement d'espèces végétales indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement (pas de cultivars, ni de plantes invasives) ;

Considérant que si des espèces invasives sont détectées au droit de la parcelle, elles devront être supprimées en respectant les règles d'usage propres à chaque espèce ;

Considérant qu'au plus on intervient tôt, dès l'apparition des premiers individus invasifs, au plus leur éradication a des chances d'aboutir à moindre coût. Un contrôle annuel est recommandé pour éviter de nouvelles implantations fortuites de ce type d'espèces végétales ;

Considérant que d'autres aménagements favorables à la biodiversité tel que la préservation de la végétation existante et le maintien de petits éléments, tas de bois ou de pierres pourraient augmenter la qualité environnementale de la parcelle ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

#### Eclairage :

Considérant que des perturbations du comportement naturel des espèces peuvent potentiellement être générées par les éclairages extérieurs ;

Considérant que les environs du site sont connus pour la présence de chauve-souris ;

Considérant qu'il convient dès lors de conserver des corridors sombres pour favoriser le déplacement de ces espèces ;

Considérant que les lumières blanches ou composées de courtes longueurs d'onde (bleu, violet, ultraviolet) sont les plus impactantes pour les insectes et les chiroptères ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir uniquement des éclairages de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas. La puissance et la durée de l'éclairage doivent être adaptés en fonction des usages du site (installation de détecteurs de présence, réduction de l'intensité de l'éclairage à partir de 22h, coupure complète de l'éclairage entre minuit et le lever du soleil) ;

#### Gestion de l'eau pluviale :

Considérant que les eaux issues des toitures et des surfaces extérieures sont dirigées vers un système de rétention et d'infiltration différée, adapté à la topographie en pente du site et basée sur une pluie centennale et un temps de retour de 4 heures ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant la proximité du site avec la nappe phréatique d'après la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement et l'étude de perméabilité des sols ;

Considérant que les eaux pluviales provenant du terrain arrière et des cheminements sont orientées vers une zone de tamponnage décaissée, dimensionnée pour accueillir un volume d'environ 30 m<sup>3</sup> ; que cette zone est équipée d'un système de trop-plein permettant de rediriger les excédents vers deux jardins de pluie situés à un niveau inférieur, assurant à la fois la rétention temporaire et l'infiltration différée des eaux ;

Considérant que le projet applique un coefficient de 33 litres par mètre carré pour le calcul du volume de récupération des eaux de toiture, qu'il s'agisse de toitures classiques ou de toitures extensives d'une épaisseur inférieure à 10 cm, représentant un volume total de 20 m<sup>3</sup> ; que la gestion des épisodes pluvieux intenses repose sur une capacité de tamponnage estimée à 27 m<sup>3</sup> ;

Considérant que les eaux de pluie récupérées sont destinées à l'alimentation des sanitaires (quatre toilettes raccordées), à l'entretien courant ainsi qu'à l'arrosage des espaces verts ;

Considérant que le trop-plein des citernes et les surplus en cas d'orage sont gérés par des jardins creux en terrasse, légèrement décaissés sur la partie avant du bâtiment, en pleine terre, et offrant une capacité estimée à 50 m<sup>3</sup> ;

Considérant qu'à l'avant du site, les eaux de ruissellement sont traitées par un système en cascade de terrasses infiltrantes et de zones plantées, adaptées aux variations hydriques ;

Considérant que l'ensemble du dispositif du projet assure une gestion complète et autonome des eaux pluviales, sans rejet vers le réseau public et contribue à la régulation thermique du site ainsi qu'à la lutte contre les îlots de chaleur ;

### **De manière générale :**

Considérant que le changement d'affectation permet de garantir un usage mixte et vivant du bâtiment ;

Considérant que les travaux prévus ont un impact limité sur l'aspect du bâtiment et respectent l'architecture existante ;

Considérant que le chantier aura une durée estimée de 22 mois ;

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 CONDITIONS DE :**

- **Prévoir des aménagements de gestion des eaux de pluie qui n'induisent pas un risque de contact avec la nappe, quitte à diminuer la profondeur des aménagements ;**
- **Placer uniquement des éclairages de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas. La puissance et la durée de l'éclairage doivent être adaptés en fonction des usages du site (installation de détecteurs de présence, réduction de l'intensité de l'éclairage à partir de 20h, coupure complète de l'éclairage entre 22h et le lever du soleil) afin de ne pas éliminer les corridors écologiques ;**
- **Intégrer au bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes avec si nécessaire l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologie ;**
- **Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;**
- **Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;**

- Respecter l'avis SIAMU du 10/10/2025 ;
- Respecter l'avis AccessAndGo du 23/10/2025 ;

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

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 2.3.0 du PPAS ZONE 4 SOUVERAIN OUEST en ce qui concerne la hauteur du bâtiment supérieure à 18 m est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 2.3.2 du PPAS ZONE 4 SOUVERAIN OUEST en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 7§2 du titre I du RRU en ce qui concerne l'épaisseur de la couche de terre recouvrant le sous-sol est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 12 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

---

## 2. Drève des Tumuli, 18

### **Objet de la demande :**

étendre et rénover une maison unifamiliale 4 façades

### **Motif de la CC :**

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

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

### **Avis de la Commission :**

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

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

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

Vu que le bien se situe partiellement dans la zone d'incidence de 60 m du site Natura 2000 "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe" ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades construite en 1955 ; qu'elle se compose :

- D'un corps principal de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + deux niveaux de combles sous toiture à quatre pans + lucarnes,
- Et d'un volume secondaire, accolé à la façade Est, de gabarit rez-de-chaussée + combles sous toiture à trois pans + lucarnes ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et de rénover cette habitation ; que la demande porte plus précisément sur :

1. **L'isolation des toitures, la rénovation des façades et le changement de l'ensemble des menuiseries,**
2. **Une redistribution des espaces intérieurs, avec la construction de deux annexes en rez-de-jardin et la création de lucarnes,**
3. **Un réaménagement des espaces extérieurs, avec abattage d'arbres ;**

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

- En application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- Et pour dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

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

- De toiture - lucarnes (titre I, article 6) en ce que la largeur de la lucarne prévue dans le versant avant de la toiture est supérieure aux 2/3 du développement de la façade ;
- De hauteur sous-plafond, (titre II, article 4) en ce que la hauteur sous-plafond (2,18 m) des deux salles aménagées au sous-sol est inférieure à la norme de 2,50 m concernant les locaux habitables ;
- D'éclairage naturel (titre II, article 10) en ce que la superficie nette éclairante de plusieurs locaux habitables est inférieure au 1/5<sup>ème</sup> de leurs superficies ;

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

## **MOTIVATION :**

Considérant que l'habitation principale se compose actuellement :

- Au sous-sol, de cinq caves, d'une cave à vin et d'un local technique,
- Au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée, d'un vestiaire, des pièces de vie principales,
- Au R+1, de trois chambres, deux dressings, trois salles de bain, un bureau,
- Au R+2, d'un grenier ;

Considérant que le volume latéral se compose :

- Au rez-de-chaussée, d'un garage, et d'un passage couvert, le long de l'habitation principale, reliant la zone de recul au jardin,
- D'un niveau de combles non aménagés et d'une salle de douche en lien avec le niveau R+1 de l'habitation principale ;

Considérant que la distribution de ces différents espaces s'effectue par deux escaliers :

- L'escalier principal du hall d'entrée,
- Et un second escalier, entre le garage et l'habitation principale, permettant un accès extérieur, l'accès au sous-sol et reliant les deux volumes au niveau R+1 ;

Considérant que l'éclairage des espaces sous toitures se fait par quatorze petites lucarnes de dimensions et d'aspect similaires ;

Considérant que les toitures de l'habitation sont en ardoise de ton gris foncé, les toitures des lucarnes en zinc ;

Considérant que les façades sont en brique peinte en blanc, avec soubassement en pierre de ton sable ; que l'ensemble des éléments menuisés, lucarnes, châssis et portes, sont en bois de ton blanc, et de ton noir pour les volets ;

### **1. L'isolation des toitures, la rénovation des façades et le changement de l'ensemble des menuiseries :**

#### **Matériaux et teintes prévus :**

Considérant que les toitures sont isolées par l'intérieur ; que leur couverture en ardoise de ton gris foncé n'est pas modifiée ; que les pans verticaux des toitures des lucarnes créées sont en ardoise du même ton ;

Considérant que la brique des façades est chaulée, dans un ton blanc, à l'identique de l'existant ;

Considérant que l'ensemble des châssis du bien, y compris les châssis des lucarnes, est remplacé par des menuiseries en aluminium de ton noir avec croisillons ;

Considérant que les façades de l'extension à l'arrière du volume secondaire, les portes de garage et d'entrée, les faces et joues des lucarnes, les terrasses et garde-corps sont en bois grisé ; que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les seuils et appuis de fenêtres sont en pierre bleue ; que les toitures plates des lucarnes, leurs bavettes, les gouttières et descentes d'eau en zinc ;

Considérant que l'ensemble de ces matériaux et teintes respecte l'esthétique architecturale de l'habitation ;

Considérant de plus que le remplacement de l'ensemble des châssis du bien permet de répondre aux normes actuelles énergétiques avec des châssis performants ; que l'isolation des toitures apporte également une amélioration du confort thermique de l'habitation ;

## **2. La redistribution des espaces intérieurs, avec la construction de deux annexes en rez-de-jardin et la création de lucarnes :**

Considérant que la circulation verticale de l'ensemble de l'habitation est modifiée ; que l'escalier secondaire est supprimé et qu'un seul escalier central, dans le nouveau hall d'entrée, dessert l'ensemble des niveaux de l'habitation ;

Considérant qu'au sous-sol, le local technique, deux caves et la cave à vin sont conservés ; qu'une salle de sport et une salle de fête accessoire au logement principal y sont aménagées ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les fonctions des pièces de vie principales sont redistribuées autour de la création d'une extension centrale accueillant le salon, à l'arrière du bien ;

Considérant que la hauteur de ladite extension est de 3,70 m au niveau de son couronnement ;

Considérant que, de par ses dimensions d'environ 9 m de large et d'1,70 m de débord par rapport au plan de la façade, elle porte la superficie du salon de 39 m<sup>2</sup> à 61 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une baie de 5,76 m de largeur par 2,70 m de hauteur, composée de trois châssis coulissants, ouvre sur une terrasse en brique sur chant de 15,60 m<sup>2</sup>, et sur le jardin ;

Considérant que deux baies de 2,70 m de haut par 0,85 m de large sont également créées en façades latérales de l'extension ;

Considérant que les deux baies existantes de part et d'autre de l'extension sont agrandies (h 2,70 m x l 1,45 m) et une baie créée en façade Ouest (h 1,80 m x l 1,98 m) ;

Considérant qu'une extension du volume du garage, de 5,67 m de largeur par 1,72 m de profondeur, permet l'aménagement d'un bureau accessoire au logement d'environ 15 m<sup>2</sup>, donnant sur l'arrière du volume ;

Considérant que ses trois façades sont traitées en bardage de bois grisé ; qu'il est éclairé par une baie de 3,70 m de largeur par 2,42 m de hauteur, composée de deux châssis coulissants donnant sur le jardin ;

Considérant qu'au premier étage, l'habitation se compose :

- D'une suite parentale, avec dressing et salle de bain privative, bénéficiant d'une terrasse de 20 m<sup>2</sup> aménagée en toiture de l'extension créée au rez-de-chaussée, avec un revêtement en lames de bois sur plots,
- De trois chambres supplémentaires, dont l'une au-dessus du garage, avec leurs salles de douche privatives ;
- Et d'une buanderie ;

Considérant qu'au dernier étage, l'habitation se compose d'une cinquième chambre avec salle de douche privative et d'une salle de jeu ; que deux nouvelles lucarnes en toiture arrière viennent éclairer ces espaces ;

Considérant que ce réaménagement intérieur a pour effet une circulation verticale et horizontale plus fluide entre les différents espaces de l'habitation ; que les pièces de vie principales comme les pièces de nuit, s'en trouvent plus ouvertes, plus spacieuses et plus rationnelles ;

Considérant que les deux extensions projetées permettent une ouverture accentuée sur le jardin et un éclairage naturel accru pour les pièces de vie principale du rez-de-chaussée ; que la chambre parentale bénéficie à l'étage d'un accès extérieur de qualité en toiture de l'extension centrale ;

Considérant que cette réalisation améliore sensiblement l'habitabilité et le confort du bien sans porter préjudice à l'habitabilité des maisons voisines ;

### **Hauteur sous-plafond :**

Considérant cependant qu'au sous-sol, la salle de sport et la salle de fête présentent une hauteur sous-plafond de 2,18 m qui déroge à la norme de 2,50 m fixée par l'article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) du titre II du RRU, Normes d'habitabilité des logements ;

Considérant qu'il s'agit de locaux existants et destinés à des activités annexes de l'habitation ; que cette hauteur sous-plafond n'est pas incompatible avec l'occupation occasionnelle de ces locaux ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

### **Lucarnes :**

Considérant que les aménagements des deux derniers niveaux s'accompagnent de la création de sept lucarnes en remplacement des quatorze lucarnes existantes ;

Considérant qu'elles sont réalisées avec des joues et faces avant d'1,35 m de hauteur en bois grisé sous une toiture en ardoise d'1,95 m de hauteur ;

Considérant qu'elles présentent des châssis de un à quatre ouvrants, selon l'espace à éclairer, sur la base d'un module identique d'1,30 m de hauteur et de 0,80 m de largeur, avec croisillons ;

Considérant qu'elles procurent une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Considérant que, vu la hauteur importante des toitures du bien, l'ensemble de ces lucarnes s'intègre naturellement comme éléments secondaires dans ces toitures ;

Considérant cependant que la lucarne prévue en façade avant de l'habitation principale se développe sur 13,50 m de largeur ; qu'elle déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes) puisque cette largeur est supérieure aux 2/3 du développement de la façade ;

Considérant qu'elle remplace cinq lucarnes existantes par un seul élément ; que cet élément est centré par rapport à la toiture et contribue par sa largeur et sa position à mettre en valeur la façade principale du bien, visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

### **Superficie nette éclairante :**

Considérant que certains des locaux habitables sous toiture ne répondent pas normes d'habitabilité des logements du titre II du RRU (article 10 éclairement naturel des locaux habitables) en ce que la chambre d'amis et la chambre d'enfant en façade Ouest au R+1, la chambre 5 la salle de jeu au R+2 présentent une superficie nette éclairante inférieure au 1/5<sup>ème</sup> de leur superficie ;

Considérant que la différence de 0,12 m<sup>2</sup> pour la chambre d'enfant est minime ; que la dérogation pour ce local est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il s'agit de deux espaces de nuit, dont une chambre d'amis à l'occupation occasionnelle, et d'un espace de jeu ; qu'il ne s'agit pas de pièces de vie principale ;

Considérant de plus que l'élargissement des lucarnes projetées ou l'ajout de fenêtres de toit dans le but d'accroître la surface vitrée de ces espaces nuirait à l'esthétique des toitures du bien ; que la dérogation pour ces trois locaux est dès lors acceptable ;

Considérant de même qu'au rez-de-chaussée, la superficie nette éclairante de la salle à manger est inférieure de 0,50 m<sup>2</sup> par rapport aux 4,37 m<sup>2</sup> requis ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un local éclairé par trois fenêtres existantes ; que la modification de ces baies serait préjudiciable à l'esthétique de la façade, celles-ci faisant partie d'un ensemble de cinq baies identiques en façade Nord du bien ; que la dérogation pour ce local est dès lors acceptable ;

### **3. Le réaménagement des espaces extérieurs, avec abattage d'arbres :**

#### **Zone de recul :**

Considérant le réaménagement de l'accès à l'habitation unifamiliale en zone de recul ;

Considérant que l'accès existant, centré sur la façade principale du bien, est supprimé et remplacé par la création d'un cheminement piéton, à l'angle Nord-Ouest de la parcelle entre la Drève des Tumuli et la Drève des Rhododendrons ;

Considérant qu'il est muni d'un portail et réalisé en vieux pavés, matériau de l'actuel accès au garage ;

Considérant que les dimensions, matériau et teinte de ce portail ne sont pas précisés ;

Considérant que ce cheminement, à l'image de l'ancien accès et de l'accès conservé au garage du bien, empiète sur le trottoir, à l'extérieur des limites de la parcelle ;

Considérant que les trottoirs de la Drève des Tumuli ne sont pas aménagés ; que plusieurs autres habitations présentent le même accès pavé ;

Considérant que la zone de recul reste aménagée en pleine terre plantée pour plus de 50% de sa superficie ; que seuls les accès au bien sont imperméabilisés ; que cet aménagement est dès lors conforme à l'article 11 du titre I du RRU (zone de recul aménagée en jardinet) ;

#### **Gestion des eaux pluviales :**

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

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

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie en zone de recul ; que sa capacité sera de 20.000 litres ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le système de gestion des eaux pluviales et de mettre en œuvre une gestion intégrée à la parcelle via des aménagements de zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol et végétalisé ;

### **Abords et zone de cours et jardins :**

Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature) ;

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

Considérant l'existence à l'arrière du bien d'une terrasse en dalles de pierre d'une superficie d'environ 65 m<sup>2</sup> ;

Considérant son remplacement par l'aménagement de trois terrasses formant un ensemble de 27,10 m de longueur par 4,85 m de profondeur, sur toute la largeur de la façade arrière du bien, pour une superficie totale d'environ 130 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'elles sont réalisées en bois et brique sur chant ; que ces matériaux sont semi-perméables ;

Considérant la création d'une zone d'environ 15 m<sup>2</sup>, réalisée en vieux pavés, devant l'extension du garage et dans le prolongement de son accès depuis la rue et du passage couvert ;

Considérant que la superficie totale de ces aménagements est d'environ 145 m<sup>2</sup> ; que le solde restant de surface perméable en zone de cours et jardins est d'environ 435 m<sup>2</sup> ; que la norme du RRU d'un minimum de 50% de surface perméable à conserver (article 13, maintien d'une surface perméable) est ainsi largement respectée ;

### **Pollution lumineuse :**

Considérant que le projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 ;

Considérant qu'il s'agit d'un site de valeur biologique modérée apportant une contribution importante à la biodiversité et aux infrastructures vertes en milieu urbain (carte d'évaluation biologique de la Région bruxelloise, Bruxelles environnement) ;

Considérant de ce fait et au vu de la situation du bien partiellement en zone tampon de la station Natura 2000 dénommée "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe", que la création de baies de dimensions importantes à l'arrière du bien est susceptible de créer une pollution lumineuse nocturne ;

Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité ; qu'elle perturbe le cycle biologique de la faune et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter au maximum l'éclairage artificiel vers le jardin et de prévoir des stores occultants automatiques ou tout autre procédé permettant d'éviter de perturber la faune et de mieux respecter la zone Natura 2000 voisine ;

Considérant que les lumières blanches ou composées de courtes longueurs d'onde (bleu, violet, ultraviolet) sont les plus impactantes pour les insectes et les chiroptères ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir uniquement des éclairages extérieurs de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas. La puissance et la durée de l'éclairage doivent être adaptés en fonction des usages du site (installation de détecteurs de présence, réduction de l'intensité de l'éclairage à partir de 22h, coupure complète de l'éclairage entre minuit et le lever du soleil) ;

### **Abattage d'arbres :**

Considérant que le projet inclut l'abattage de deux arbres à haute tige :

- Un conifère (circonférence 0,6 m) situé à l'arrière du bien, dont la position à moins de 2 m du volume du garage endommage la toiture et limite l'apport d'éclairage naturel ;
- Un feuillu (circonférence 0,5 m) situé à 2,50 m du bâti en façade latérale Est du bien, dont le réseau racinaire est susceptible d'entraîner des risques pour la stabilité du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de ces arbres par deux arbres en zone de recul ; que leurs essences ne sont pas précisées ;

Considérant qu'au vu de la présence de nombreux arbres de haute tige sur la parcelle, il y a lieu de préférer la plantation d'arbustes, en privilégiant les espèces indigènes ;

### **Panneaux de chantier :**

Considérant que la présente demande s'accompagne d'une demande de dérogation au titre 6 du RRU « Publicités et enseignes » pour l'installation pendant la durée du chantier de deux panneaux destinés à l'identification de l'architecte auteur du projet et de l'entreprise générale exécutante ;

Considérant que l'article 43 (panneaux de chantiers) précise qu'en zone restreinte, un seul panneau de chantier est autorisé par façade ;

Considérant qu'un panneau doit respecter les conditions suivantes :

- Si le panneau est parallèle à une façade, avoir une saillie maximum de 0,25 m, ne pas en dépasser les limites et avoir une surface totale inférieure à 4 m<sup>2</sup> ;
- Si le panneau est perpendiculaire à une façade, avoir une saillie maximum d'1 m, une surface totale cumulée inférieure à 4 m<sup>2</sup> et être situé sous le niveau de la corniche ;
- Si le panneau est scellé au sol, que la surface totale cumulée soit inférieure à 4 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les deux panneaux envisagés respecteront l'ensemble de ces conditions ;

Considérant qu'ils seront chacun d'un format d'environ 1 m<sup>2</sup> pour un total de leurs deux surfaces inférieur aux 4 m<sup>2</sup> mentionnés ; que leur installation aura de ce fait un impact visuel limité ;

Considérant de plus que l'identification claire de la maîtrise d'œuvre, architecte et entreprises, participe du bon déroulement du chantier ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

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 :**

- Choisir de préférence, pour les façades de l'extension à l'arrière du volume secondaire, les portes de garage et d'entrée, les faces et joues des lucarnes, les terrasses et garde-corps à l'arrière du bien, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau et tendre vers le zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration végétalisé sur la parcelle ;
- Limiter au maximum l'éclairage artificiel vers le jardin en prévoyant des stores occultants automatiques ou tout autre procédé permettant d'éviter de perturber la faune ;
- Placer un type d'éclairage extérieur de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) ;
- Compléter le plan d'implantation projetée en précisant les essences prévues au remplacement des deux arbres à abattre par des plantations d'arbustes d'essences indigènes « [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspecesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr?ga=2.118002121.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr?ga=2.118002121.1133357271.1658150329-1274794854.1658150329) » ;
- Compléter les documents graphiques de la situation projetée en précisant les dimensions, matériau et teinte du portail prévu ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- 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 ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) en ce qui concerne la largeur de la lucarne projetée en toiture de la façade Nord est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

**La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des locaux aménagés au sous-sol est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes de la salle à manger en rez-de-chaussée et de la chambre d'enfant en façade Ouest au R+1 sont acceptées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes de la salle à manger en rez-de-chaussée, de la chambre d'enfant en façade Ouest et de la chambre d'amis en R+1, de la chambre 5 et de la salle de jeu en R+2 sont acceptées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**La dérogation relative aux prescriptions de l'article 43 (panneaux de chantiers) du titre VI du RRU « Publicités et enseignes » en ce qui concerne l'implantation de deux panneaux de chantier est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

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

---

### 3. Rue Gratès, 14

**Objet de la demande :**

créer une lucarne et une mansarde côté rue et ajouter 15 panneaux photovoltaïques (modification du PU/31825-23)

**Motif de la CC :**

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

***Avis de la Commission :***

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

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

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

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale en date du 19 août 2024 ;

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1932, de gabarit rez + 1 + combles sous toiture à deux versants ;

**Précédentes demandes :**

Considérant une première demande de permis d'urbanisme PU/31700-23 introduite en date du 27/03/2023 portant sur l'agrandissement et la transformation de l'habitation ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis, en sa séance du 17 juillet 2023, un avis favorable et que le permis a été délivré ;

Considérant une deuxième demande de permis d'urbanisme PU/31825-23 introduite en date du 20/11/2023 visant à modifier le permis précédent pour créer une lucarne à l'avant et une rehausse à l'arrière de la toiture, modifier l'extension au rez-de-chaussée et isoler la façade arrière et le mur mitoyen ;

Considérant que la commission de concertation a, en date du 20 février 2024, émis un avis favorable unanime sous conditions ; que l'une de ces conditions demandait la suppression de la lucarne dans le versant avant du toit ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, en sa séance du 26 février 2024, fait sien l'avis de la commission et demandé des plans modifiés en vertu de l'art. 191 du CoBAT ; que les plans modifiés répondant à l'ensemble des conditions émises ont été déposés le 18 octobre 2024 et complétés le 21 novembre 2024 ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis, en sa séance du 2 décembre 2024, un avis favorable et que le permis a été délivré ;

#### **Demande actuelle :**

Considérant que la présente demande vise à modifier ce dernier permis, afin de créer une toiture mansardée et une lucarne dans le versant avant de la toiture du bien ; que ces travaux s'accompagnent de la pose de panneaux photovoltaïques sur les deux versants de cette toiture ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale, en application de l'article 207 §3 du CoBAT ;

#### **Motivation :**

Considérant que les actes et travaux effectués à ce jour dans le cadre des deux premiers permis délivrés concernent les travaux intérieurs, le remplacement des châssis en façades à rue et arrière, la réalisation de l'annexe arrière ;

#### **Toiture :**

Considérant que la toiture mansardée présente une pente de 75° pour le brisis et 25° pour le terrasson ; que son profil est identique à celui du bien voisin, au n°16 de la rue Gratès ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement dans les combles d'une chambre d'une superficie de 15,70 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous-plafond minimale de 2,50 m au brisis ;

Considérant que ce type de toiture à la Mansart est présent dans le voisinage immédiat du bien ;

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

#### **Lucarne :**

Considérant que la volumétrie de la lucarne projetée est réalisée dans l'alignement des baies du bow-window de la façade à rue ; que les quatre châssis, deux châssis fixes encadrant un ouvrant bipartite, sont également alignés sur les baies des niveaux inférieurs ;

Considérant que sa largeur (2,68 m) est inférieure aux 2/3 du développement de la façade et sa hauteur (0,70 m) inférieure à 2 mètres par rapport au plan du brisis de la toiture ; qu'en cela elle est conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sa composition – proportions des vides et des pleins, relief, couronnement – permet son intégration comme un élément secondaire de la toiture ;

Considérant que les joues, la face avant et les châssis sont réalisés en bois de ton beige clair, à l'identique de l'ensemble des menuiseries existantes de la façade à rue ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que la chambre projetée répond aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), en termes de superficie minimale et de hauteur sous-plafond ;

Considérant que la superficie nette éclairante de 3 m<sup>2</sup> est légèrement inférieure à la norme du 1/5<sup>ème</sup> de la superficie (3,14 m<sup>2</sup>) demandée par l'article 10 (éclairage naturel) ; que cette différence est minime et acceptable ;

Considérant de plus que la lucarne projetée procure pour cet espace une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

#### **Panneaux photovoltaïques :**

Considérant que 15 panneaux photovoltaïques sont prévus sur les deux versants de la toiture, dont 9 en toiture avant, visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'ils sont posés parallèlement aux plans des toitures suivant des formes géométriques simples composées de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres et ne présentant pas de saillie supérieure à 30 cm ;

Considérant dès lors que leur pose est adéquate et n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 33/2 de l'arrêté dit « de minime importance » du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Vu la politique de développement durable poursuivie par le Plan Communal de Développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la production d'énergie renouvelable ;

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux respecte les caractéristiques typologiques de la maison unifamiliale, en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble, sans porter atteinte à l'esthétique générale des façades ni aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 :**

- **Choisir de préférence, pour la réalisation de la lucarne, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.**

---

## 4. Rue de la Sapinière, 70

### **Objet de la demande :**

diviser une maison unifamiliale en 2 unités

### **Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

### **Avis de la Commission :**

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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 que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 Coin du Balai (AG du 01/10/2015) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale construite en 1932, de gabarit rez + 2 + toit plat ;

Considérant qu'il s'agit de diviser la maison unifamiliale en deux unités de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. L'aménagement de deux duplex ;
2. L'isolation des façades latérale et arrière ;
3. La construction d'une annexe latérale, abritant l'un des accès au bien et deux abris vélos ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26/09/2025 portant les références CP.1997.1456/2 figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 3.2.2 du PPAS dénommé Zone 2 Coin du Balai en ce que la toiture de l'annexe latérale est prévue en terrasse accessible et non en toiture végétalisée ;

Considérant que l'habitation existante se compose :

- Au rez-de-chaussée, d'un bureau et d'une salle de jeux, et des pièces de vie principales (salon, cuisine, salle à manger) ouvrant sur le jardin ;
- A l'étage, de deux chambres, d'une salle de bain et d'une buanderie ;
- Au 2<sup>ème</sup> étage, de trois chambres et d'une terrasse aménagée en toiture de l'extension latérale du rez-de-chaussée ;

## **1 L'aménagement des deux duplex :**

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une transformation en 3 unités de logement en 1964 ; qu'il a ensuite été aménagé en habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte principalement sur la transformation de cette habitation unifamiliale en deux unités de logement (PU 24.965 transformation d'une habitation, délivré le 02.02.1998) ;

Considérant le besoin de plus en plus important en unités de logement de taille moyenne ; que les logements compacts répondent à une demande croissante liée à la hausse des prix de l'immobilier au niveau de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'habitation unifamiliale en deux duplex répartis comme suit :

- Un 1<sup>er</sup> duplex de 120,40 m<sup>2</sup> prévu aux niveaux 0 et 1 ;
- Un 2<sup>ème</sup> duplex de 114,60 m<sup>2</sup> prévu aux niveaux 1 et 2 ;

### **1.1 L'aménagement du 1er duplex :**

Considérant que le 1<sup>er</sup> duplex est doté d'un accès privatif depuis la façade latérale ; qu'il se compose :

- D'une chambre sur la rue, d'une salle de bain, et d'un espace ouvert regroupant bureau, cuisine, salle à manger et séjour ;
- D'une 2<sup>ème</sup> chambre et d'une salle de bain, aménagées au-dessus des pièces de vie ;

Considérant que la salle à manger, l'espace séjour et le bureau forment une grande pièce ouverte, dotée d'une grande baie vitrée ; que cet aménagement permet d'obtenir des pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin, répondant ainsi aux besoins et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant qu'un escalier privatif est construit au niveau des pièces de vie pour l'accès à l'étage supérieur ; que sa réalisation constitue la seule modification structurelle de l'immeuble ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre aménagée au rez-de-chaussée, en lieu et place du bureau, déroge aux dispositions de l'article 10 du Titre II en matière d'éclairage naturel ; qu'il s'agit d'un espace de nuit ;

Considérant que la hauteur sous-plafond (2,40 m) de la chambre 2, à l'arrière du logement, déroge aux dispositions de l'article 4 du Titre II en matière de hauteur sous-plafond ; que cette différence de 10 cm par rapport aux 2,50 m requis est minime pour un espace de nuit ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et concernent des pièces existantes de droit ; que les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont dès lors acceptables ;

### **1.2 L'aménagement du 2ème duplex :**

Considérant que le 2<sup>ème</sup> duplex est accessible depuis l'entrée principale actuelle et que l'escalier en place lui est exclusivement réservé ;

Considérant que ce duplex comporte :

- Une cuisine, une salle à manger et un salon à l'avant du 1<sup>er</sup> étage ;
- Deux chambres et deux salles de bain au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la cuisine, la salle à manger et le salon forment une pièce de vie principale ouverte, dotée d'une grande baie vitrée latérale d'1,97 m de large sur 2,65 m de haut ouvrant sur une terrasse latérale ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse dans le prolongement de la pièce de vie constitue un complément d'agrément au logement ; que cet aménagement est conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant l'aménagement d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> à l'arrière du bien (chambre 1) avec salle de bain privative ; que l'agrandissement de la baie existante qui l'éclaire (h 2,27 m x l 1,65 m) permet de répondre aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que la chambre 2 au 2<sup>ème</sup> étage reste inchangée ; que sa superficie nette éclairante déroge aux dispositions de l'article 10 du Titre II en matière d'éclairage naturel ; qu'il s'agit d'un espace de nuit ;

Considérant que cette dérogation est minimale et concerne une pièce existante de droit ; que la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que la pièce y annexée est aménagée en salle de bain commune, accessible depuis la cage d'escalier existante ;

## **2 L'isolation de la façade latérale et arrière de l'immeuble :**

Considérant que les façades latérales et arrière de l'immeuble seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (Titre I, art.6) en ce que son isolation et sa finition dépassent le profil mitoyen sis au n°68 ;

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 et d'habitabilité du logement sans porter atteinte au voisinage ;

Considérant que la demande répond ainsi 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 prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de hauteur (titre I, art.6) de l'isolation de la façade arrière sont minimales et acceptables ;

Considérant que les parements de ces façades, actuellement en cimentage gris, seront recouverts d'un crépi sur isolant d'une teinte orange RAL 2003 ;

Considérant que la façade principale sera également repeinte en orange RAL 2003 ; que c'est cette teinte qui est importante dans le tissu urbain ;

Considérant que, compte tenu des caractéristiques architecturales du Coin du Balai en général, et de la rue de la Sapinière en particulier, il y aurait lieu de prévoir une teinte permettant une intégration harmonieuse de l'immeuble dans le tissu bâti environnant ;

Considérant par ailleurs que les baies de la façade principale restent inchangées et seront équipées d'un garde-corps métallique ; que tous les châssis projetés en façade latérale et arrière seront en bois de ton naturel ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

### **3 La réalisation d'une extension latérale :**

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une annexe latérale de gabarit rez-de-chaussée + toit plat ;

Considérant qu'elle accueille deux abris à vélos accessibles depuis la façade à rue, chacun affecté à l'un des deux appartements projetés ; que l'un permet l'accès au 1er duplex ;

Considérant que ce nouveau volume atteint une hauteur de 3,91 m, soit le niveau du plancher du 1er étage ;

Considérant qu'il disposera d'une rive en pierre bleue et de deux portes en bois de ton naturel, surmontées d'une imposte cintrée s'inspirant du style de la porte d'entrée existante ;

Considérant que la façade de l'extension projetée sera en léger retrait par rapport au bâtiment principal ; que la composition volumétrique proposée s'accorde avec la trame verticale formée par les élévations des bâtiments longeant la rue ;

Considérant que toutes les façades seront en enduit de teinte orange RAL 2003, identique à celle de la façade principale ;

Considérant toutefois que la composition du rez-de-chaussée, comprenant trois portes successives, rompt l'équilibre d'ensemble de la façade sur rue et ne facilite pas la lecture de la façade dans le paysage urbain ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble de la façade avant afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la conception et les proportions entre le plein et le vide de la façade de l'extension latérale ;

Considérant que ladite annexe est prévue en zone d'habitat et d'activités complémentaires au plan particulier d'affectation du sol, Zone 2 Coin du Balai ; que celle-ci, surchargée d'un indice (G), peut accueillir des garages ; que l'affectation prévue pour cette annexe correspond ainsi aux prescriptions du PPAS ;

Considérant toutefois que le toit plat de l'annexe latérale projetée sera aménagé en terrasse accessible d'une surface de 6,40 m<sup>2</sup> ; que cet aménagement déroge à la prescription 3.2.2 dudit PPAS en ce que les annexes latérales à toit plat doivent disposer d'une toiture végétalisée ;

Considérant que, compte tenu de la configuration particulière de la parcelle concernée, dépourvue de zone de cours et jardins mais dotée d'une large zone latérale, les activités et aménagements liés au jardin y sont donc implantés ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement des pièces de vie principale du 2<sup>ème</sup> duplex constitue un complément d'agrément au logement et une connexion directe avec l'unique jardin de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse projetée sera implantée en retrait de l'espace public, réduisant ainsi de manière significative son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant également qu'elle sera entourée d'une rangée de bacs à plantes, dont la hauteur, plantations comprises, pourra atteindre 1,65 mètre, jouant ainsi le rôle de brise-vues ; que cet aménagement permet de préserver l'intimité en évitant les vues intrusives tant depuis que vers la propriété ;

Considérant qu'il convient toutefois de prévoir des plantations à feuillage persistant et de veiller à leur entretien en tout temps afin de garantir la pérennité de l'aménagement proposé ;

Considérant que cette terrasse s'intègre discrètement, sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques et architecturales ainsi qu'à la qualité résidentielle de la rue de la Sapinière ; que la dérogation à la prescription 3.2.2 du PPAS Zone 2 Coin du Balai est dès lors acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'une citerne existante située sous l'annexe du rez-de-chaussée récupère les eaux de l'arrière de la maison soit du toit du premier étage et du toit de l'annexe ; qu'elle permet l'arrosage du jardin ;

Considérant que ce dispositif est complété par le rejet des eaux pluviales de cette terrasse latéralement dans le jardin en y aménageant une zone de dispersion ; que ces eaux pluviales ne seront dès lors pas renvoyés dans le réseau public ;

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 la terrasse projetée, des plantations à feuillage persistant et veiller à leur entretien en tout temps afin de garantir la pérennité de l'aménagement proposé ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Revoir la conception et les proportions entre le plein et le vide de la façade de l'extension latérale ;
- Prévoir une teinte pour le revêtement des façades permettant une intégration harmonieuse de l'immeuble dans le tissu bâti environnant ;
- Respecter les remarques émises dans le rapport du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) réf. CP.1997.1456/2.

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les annexes latérales (prescription 3.2.2) ainsi que du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4) et la hauteur de la façade arrière (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

***Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes de la chambre 1 en rez-de-chaussée et de la chambre 2 en R+2 sont acceptées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

***La dérogation relative aux prescriptions de l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de la chambre 2 à l'arrière du R+1 est acceptée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;***

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

---

## 5. Square des Cicindèles, 9

### **Objet de la demande :**

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

### **Motif de la CC :**

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

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

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

### **Avis de la Commission :**

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

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

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

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

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

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

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/09/2025 portant la référence CP.2025.0698/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Considérant que le bien se compose de trois unités de logement, chacune comprenant deux chambres, un bureau, une cuisine et un séjour ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un étage supplémentaire en vue de transformer le 3<sup>ème</sup> appartement en un duplex ;

Considérant que le duplex projeté comprendra quatre chambres et un bureau au niveau du troisième étage ; que l'étage supplémentaire sera dédié aux pièces de vie principales, comprenant une cuisine de 21,90 m<sup>2</sup>, un séjour de 40,25 m<sup>2</sup> ainsi qu'un WC/vestiaire ;

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

Considérant qu'une terrasse de 35,75 m<sup>2</sup> est aménagée à l'arrière sur la portion non bâtie de la toiture ;

Considérant que les façades visibles depuis l'espace public du nouvel étage seront implantées en retrait d'environ 1 m par rapport à l'alignement des deux façades existantes, au-dessus des planches de rives ;

Considérant que les nouvelles façades seront réalisées en briques d'un ton identique à celui des briques existantes, et qu'elles seront agrémentées d'un encadrement dont le calepinage reprendra celui des encadrements des baies existantes ; que les nouveaux châssis seront en aluminium de ton gris foncé ;

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

Considérant que les constructions avoisinant le square des Cicindèles présentent majoritairement des gabarits de type R+2 avec toiture plate, à versants ou tronquée, et que ce gabarit (rez+2) contribue à l'identité architecturale et à l'harmonie urbaine environnante ;

Considérant que l'immeuble concerné, dans son état actuel, forme avec le bâtiment situé au n°46 de la rue des Archives un ensemble homogène ; qu'ils constituent à eux deux les constructions les plus hautes, marquant une rupture verticale avec les autres édifices du square ;

Considérant que la rehausse projetée entraîne une surélévation d'environ 3 mètres par rapport au gabarit le plus élevé existant au sein du square, ce qui engendre un impact visuel excessif et disproportionné, tant depuis et vers l'espace public que depuis les jardins avoisinants, compromettant ainsi l'équilibre paysager et architectural du quartier ;

Considérant que cette rehausse risque de créer un précédent et modifie fortement les caractéristiques urbanistiques du paysage urbain ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (Titre I article 4) et de toiture d'une construction mitoyenne (Titre I article 6) ne sont par conséquent ni justifiées ni acceptables ;

Considérant de plus que la disposition de la terrasse projetée à l'arrière constitue un précédent préjudiciable susceptible de nuire à la qualité résidentielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la préservation des caractéristiques urbanistiques existantes, afin d'éviter une banalisation de l'expression urbaine et architecturale environnante ;

Considérant dès lors que le projet soumis constitue un précédent préjudiciable au paysage urbain de l'avenue ;

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

**AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME.**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.***

---

**6. Avenue de la Foresterie,**

**Objet de la demande :**

démolir les vestiges d'une ancienne usine d'incinération, assainir le site en vue de construire 7 maisons et 1 immeuble de 5 appartements sur parking souterrain de 8 places, aménager les abords et une servitude cyclo-piétonne et déplacer l'arrêt de bus 17

**Motif de la CC :**

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

Application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)

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

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

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)

Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

**Avis de la Commission :**

**CADRE REGLEMENTAIRE**

Vu la situation de la demande au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) :

- En zone d'habitation ;
- En zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement ;
- Le long d'un espace structurant ;
- En zone de servitudes au pourtour des bois et forêt ;

Vu la situation de la demande au Plan Particulier d'Affectation du Sol dénommé « Zone 2 - Coin du Balai » (A.G. 01/10/2015) :

- En zone de cours et jardin ;
- En zone d'habitat et d'activités complémentaires ;
- En zone de voirie à caractère structurant ;
- En zone de voirie à caractère résidentiel et servitude publique de passage

Vu le Règlement Régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;

Vu la situation du bien à proximité immédiate de la Forêt de Soignes classée comme site en raison de sa valeur historique, esthétique et scientifique (A.R. 02/12/1959) ;  
Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature ;  
Vu la situation du bien à moins de 60m des stations Natura 2000 IAI que constitue la Forêt de Soignes et ses lisières, les domaines avoisinants et la vallée de la Woluwe et IA5 que constitue le plateau de la Foresterie ;

### **LOCALISATION, HISTORIQUE ET OCCUPATION DU SITE**

Considérant que le site de projet se situe à l'extrémité sud du quartier du Coin du Balai ; quartier, dont le tissu urbain est majoritairement composé de maisons mitoyennes, complétées ponctuellement par des immeubles à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur une parcelle de 3.372m<sup>2</sup> (référence cadastrale : E 903 G) située entre l'extrémité sud de la chaussée de La Hulpe (portion de voirie fermée à la circulation) et l'avenue de la Foresterie (voirie régionale) ;  
Considérant que cette parcelle est située, d'une part, à l'extrémité du quartier résidentiel du Coin du Balai et, d'autre part, au niveau d'une entrée de ville marquée par le Rond-Point de l'Europe et de son œuvre d'art ("*Equilibrio sospesode*" par Mauro Staccioli) ;  
Considérant que cette parcelle était, avant les années 1910, occupée par un dépôt naturel d'immondices ; qu'une usine d'incinération y fut construite en 1912 ; que cette usine fut désaffectée en 1947 et servit de dépôt communal jusqu'à sa démolition, dans les années 1960 ;

Considérant que la parcelle est désormais une friche occupée par les vestiges de l'ancienne usine d'incinération communale et recouverte par un milieu boisé rudérale et spontané, principalement composé d'érables et de saules, mais également par la renouée du Japon (espèce exotique envahissante) ;

Considérant que la parcelle présente une contamination du sol (métaux lourds et hydrocarbures) dû à son ancienne activité industrielle ; qu'elle est reprise en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) sur la carte de l'état du sol éditée par Bruxelles-Environnement ;

### **OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que la demande vise à démolir les vestiges de l'ancienne usine d'incinération et à abattre des arbres afin de construire 7 maisons unifamiliales et 1 immeuble de 5 appartements (avec parking souterrain) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abattage de 53 arbres ;
- La démolition des vestiges de l'ancien incinérateur ;
- L'assainissement du site repris en catégorie 3 sur la carte de l'état du sol ;
- La construction de 7 maisons unifamiliales de gabarits variables (R+1+T à R+2+T) ;
- La construction d'un immeuble de 5 appartements de typologies variables ;
- L'aménagement des abords des constructions ;
- L'aménagement d'une servitude cyclo-piétonne au niveau de la chaussée de la Hulpe ;
- Le déplacement de l'arrêt de bus « *Foresterie* » de la ligne n°17 ;

Vu les avertissements aux propriétaires (annexe II) adressés à la STIB et à la S.A. *Foncière Invest* ;

Vu le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 joints à la demande ;

## **PROCEDURE**

### **Instances consultatives**

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :

- Bruxelles-Mobilité ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- Bruxelles-Environnement ;
- Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par Bruxelles Mobilité en date du 26/09/2025, référencé *DGI\_2025\_PU\_199* ;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le SIAMU en date du 11/10/2025, référencé *C.2025.0749/1* ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par Bruxelles-Environnement en date du 17/10/2025, référencé *WAT\_AI\_NAT\_Foresterie* ;

Vu l'absence d'avis émis par la STIB dans les délais prévus par le CoBAT ;

### **Enquête publique**

Considérant que le dossier doit être soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

- Prescription générale 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 25.1 : modification d'un itinéraire de transport en commun ;

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Article 126§11 :
  - Dérogation au PPAS : articles 2.2.1 (zone de cours et jardins) - 2.3.2 (voirie à caractère résidentiel) - 4.1.1 (allèges) - 4.2.2 (matériaux) - 4.2.7 (en toiture) 5.1.3 et 3.1.3 (toiture et gabarit) - 5.1.4 (parking) - 5.1.5 (accès) ;
  - Dérogation au titre 1 du RRU : articles 8 (hauteur de la construction) - 12 (zone de cours et jardins) ;
- Article 149 : mesures particulières de publicité à la demande du PPAS : prescriptions 2.4.4 (chemins piétons), 3.3 (garages et parkings couverts), 5.1.7 (prescriptions particulières de l'îlot 18) ;
- Article 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 01/09/2025 au 30/09/2025 ; que 53 lettres de réclamations, dont 45 lettres-types ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les éléments suivants :

### 1. Impact Environnemental et Biodiversité

- **Abattage d'arbres** : opposition à l'abattage de 53 arbres de haute tige, qui constitue une atteinte à l'environnement et à la biodiversité locale ;
- **Proximité Natura 2000** : le projet se situe en lisière de la Forêt de Soignes (zone Natura 2000), menaçant la tranquillité de la faune et l'équilibre de la flore ;
- **Risques d'inondation et Nappe aquifère** : la minéralisation du sol au droit du ruisseau Zwaeneweidebeek et au-dessus de la nappe aquifère des sables bruxellois risquerait d'augmenter les problèmes de ruissellement et le risque d'inondation dans un quartier déjà en partie situé en zone inondable ;
- **Étude d'incidence déficiente** : le volet "biodiversité" du rapport d'incidence (RI) est jugé incomplet, sous-évaluant ou ignorant certains impacts ;

### 2. Non-Respect du Caractère Patrimonial et Architectural

- **Rupture stylistique** : l'architecture proposée est jugée standardisée, massive et incompatible avec l'identité historique et l'harmonie urbaine du quartier du "Coin du Balai".
- **Non-conformité au PPAS** : les maisons de la Chaussée de La Hulpe sont considérées comme un bloc uniforme trop lourd, ne respectant pas la trame urbaine, la hauteur maximale (R+2+toiture au lieu de R+1+toiture), ni les prescriptions concernant les matériaux de façade (bardage métallique) ou les toitures (toits plats végétalisés prévus par le PPAS - îlot 19) ;

### 3. Densification et Mobilité

- **Densification excessive** : l'implantation de 7 maisons et d'un immeuble de 5 appartements est considérée comme une densification disproportionnée, menaçant l'équilibre et la qualité de vie du quartier résidentiel ;
- **Insuffisance de parking** : le projet ne prévoit que 8 places de parking souterraines pour 12 logements potentiels, ce qui est jugé insuffisant et en deçà du minimum requis par le PPAS ;
- **Surcharge du trafic et du stationnement** : le manque de places entraînera une pression automobile considérable dans l'impasse de la Chaussée de La Hulpe (où les véhicules doivent faire demi-tour) ;

### 4. Nuisances et Gestion des Déchets

- **Nuisances du chantier** : les riverains exigent que tout le charroi de chantier (engins et véhicules) se fasse exclusivement par l'Avenue de la Foresterie pour éviter la Chaussée de La Hulpe ;
- **Bruit et Poussière** : inquiétudes concernant les nuisances sonores, la dégradation de la qualité de l'air et la poussière, qui impacteront les riverains, la faune et la crèche/école avoisinante ;
- **Collecte des déchets** : la construction de nouvelles habitations pourrait doubler le nombre de passages de camions poubelles dans l'impasse de la Chaussée de La Hulpe ;

- **Impact visuel de la rampe d'accès et de l'espace dédié à la collecte des déchets** plus particulièrement depuis la chambre située au-dessus du garage de l'immeuble sis au n°603 de la chaussée de La Hulpe ;
- **Impact visuel des emplacements à l'air libre dans la perspective de la chaussée de La Hulpe ;**

#### **5. Problèmes d'Infrastructures Publiques**

- **Capacité des écoles et crèches** : l'arrivée de nouveaux habitants pourrait augmenter la crise actuelle des places en crèches communales et surcharger la petite école familiale du quartier ;
- **Déplacement de l'arrêt de bus** : le déplacement de l'arrêt de bus 17 soulève des questions d'accessibilité et de sécurité pour les habitants ;

#### **6. Transparence de l'Enquête Publique**

- **Intitulé de la demande trompeur** : l'intitulé de la demande d'urbanisme est jugé mal rédigé car il suggérerait des travaux préparatoires plutôt qu'une construction de logements ;

**Considérant qu'en séance du 21/10/2025, la commission de concertation a décidé après un échange de vues de reporter son avis afin de disposer d'un délai de réflexion supplémentaire suite aux remarques émises en réunion de commission de concertation ;**

### **ANALYSE DE LA DEMANDE**

#### **Dépollution du sol, abattage d'arbres et élimination des espèces invasives**

##### **Dépollution du sol**

Vu la situation de la parcelle en Catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) sur la carte de l'état du sol éditée par Bruxelles-Environnement ;

Vu l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et l'assainissement des sols ;

Considérant que la parcelle concernée n'a pas été entretenue depuis la démolition de l'ancien incinérateur et la création de l'avenue de la Foresterie ; qu'une dépollution et un assainissement des sols sont nécessaires ;

Considérant, en effet, que les terres de la parcelle sont polluées aux métaux lourds et aux HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) ;

Considérant, par ailleurs, que les dépôts sauvages de débris sont courants depuis le déclassement de la section de la chaussée de La Hulpe traversant la parcelle ;

##### **Abattage d'arbres**

Vu le recensement des arbres de la parcelle et le plan d'abattage joints à la demande de permis ;

Considérant que la végétation présente sur le site est une végétation spontanée ayant progressivement colonisé le site à la suite de sa désaffectation ;

Considérant que 61 arbres haute-tige ont été recensés sur la parcelle ;

Considérant que les terres du site présentent des pollutions de nature multiples (cf. paragraphe « Dépollution du sol ») ;

Considérant que le traitement de cette pollution nécessitera l'enlèvement de terres sur une profondeur devant encore être déterminée ;

Considérant que cette situation environnementale nécessitera de facto l'abattage de nombreux arbres présents sur la parcelle ;

Considérant que la demande porte à ce stade sur l'abattage de 53 des arbres recensés ;

Considérant que 4 de ces arbres sont morts sur pied et ne nécessitent pas de permis d'urbanisme concernant leur abattage ;

Considérant que 7 de ces arbres présentent un diagnostic phytosanitaire justifiant leur abattage ;

Considérant que les 42 arbres restant sont directement dans l'emprise des constructions et des terrassements sans possibilité raisonnable de leur conservation lors des travaux ;

Considérant que les mesures de replantation compensatoires prévues par le projet sont décrites dans le paragraphe « Aménagement des abords » et sont jugées satisfaisantes ;

### **Élimination des espèces invasives**

Considérant que la présence de renouée du Japon, espèce hautement invasive, est avérée sur la parcelle ;

Considérant que son élimination est nécessaire, au même titre que la dépollution du sol ;

Considérant qu'un plan d'éradication doit être réalisé, présenté et mis en œuvre afin de s'assurer de l'élimination de cette espèce ;

Considérant que les éventuelles repousses de cette espèce sur la parcelle devront faire l'objet d'une élimination ;

Considérant que le chantier ne devra en aucun cas être vecteur de dissémination de cette espèce ; que les zones infestées devront être délimitées et protégées des passages ; que tous les travaux ayant cours sur les zones infestées devront faire l'objet du plus grand soin, en ce compris le nettoyage des outils / véhicules de tout débris de matériaux végétal ;

Considérant que les terres polluées, en ce compris des rhizomes de renouée, seront évacués du site selon les procédures déterminées au plan de gestion des terres qui sera mis en place préalablement au démarrage du chantier ;

### **Destination et programme architectural**

Considérant que les zones constructibles de la parcelle sont situées en zone d'habitation (PRAS) et en zone d'habitat et d'activités complémentaires (PPAS) ;

Considérant que la destination résidentielle envisagée est conforme aux prescriptions du PRAS et du PPAS ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 12 habitations cumulant une superficie plancher de 2.382,01 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- 7 maisons unifamiliales présentant une superficie hors sol cumulée de 1559,11 m<sup>2</sup> ;
- 1 immeuble de 5 appartements présentant une superficie hors sol de 822,90 m<sup>2</sup> et une superficie en sous-sol de à 378,28m<sup>2</sup> (parking, locaux de stockage et cabine haute-tension) ;

Considérant que la densité bâtie projetée (0,71) est cohérente avec les valeurs existantes dans le quartier (entre 0,5 et 1,0) – (cf. Inventaire des lieux de densification potentielle de la Région de Bruxelles-Capitale. - COOPARCH-RU (2013)) ;

Considérant que l'ensemble projeté présente un potentiel d'accueil estimé à 40 habitants (cf. rapport d'incidence) ;

Considérant que les 7 maisons unifamiliales projetées disposent entre 3 et 4 chambres ;

Considérant que les 5 appartements projetés proposent une typologie variée :

- 1 appartement "une chambre" ;
- 1 appartement "deux chambres" adapté aux PMR (conformément à l'art 2.1.1 du PPAS) ;
- 3 appartements "trois chambres" ;

Considérant que la diversité dans la typologie des logements projetés assure une certaine mixité et répond à la demande en matière de logements en Région bruxelloise ;

Considérant que l'offre en services de proximité reste limitée dans l'environnement immédiat ;

Considérant cependant, que plusieurs infrastructures éducatives, sportives et commerciales sont accessibles dans un rayon de moins d'un kilomètre ;

Considérant que les besoins additionnels induits par ces nouveaux habitants notamment en matière d'équipements publics devraient être rencontrés par les capacités d'accueil existantes dans le quartier ou dans les quartiers voisins ;

### **Habitabilité et performance énergétique des logements**

Considérant que l'ensemble des logements projetés répondent aux normes d'habitabilité fixées par le titre 2 du RRU ;

Considérant que chacune des 7 maisons dispose de son propre local vélos avec un accès distinct afin de favoriser la mobilité douce ;

Considérant que leurs configurations intérieures sont qualitatives ;

Considérant qu'elles disposent de nombreux espaces de rangements et/ou de combles aménageables ;

Considérant que les pièces de vie projetées bénéficient d'un bon éclairage naturel ;

Considérant que les 5 appartements projetés sont de typologie variée (1 « une chambre », 1 « deux chambres » adapté PMR (conformément à l'art 2.1.1 du PPAS), et 3 « trois chambres ») ;

Considérant que chaque appartement dispose d'un espace extérieur de dimensions confortables ;

Considérant que les terrasses sont agencées de manière à maximiser la privacité et à éviter les vues directes sur les maisons voisines de la chaussée de La Hulpe et de la drève de Rembucher ;

Considérant que les terrasses projetées sont situées à une distance appropriée des immeubles contigus et de la lisière forestière ; qu'elles ne sont dès lors pas susceptibles d'occasionner de gênes particulières ;

Considérant que la terrasse intégrée dans le versant latéral de la toiture de l'immeuble Foresterie déroge à l'article 4.2.7 du PPAS en ce qu'elle ne se situe pas en façade arrière ;

Considérant que cette implantation permet de bénéficier d'un ensoleillement optimal et d'éviter les vis-à-vis avec les maisons situées chaussée de la Hulpe ;

Considérant que la dérogation à l'article 4.2.7 du PPAS en matière de terrasse en toiture est, dès lors, acceptable ;

Considérant que l'ensemble des logements projetés respecte les exigences PEB (sans dérogation) ;

Considérant que les constructions neuves sont régulièrement sujettes à la surchauffe durant les mois d'été ;

Considérant qu'il est souhaitable de prévoir l'installation de screen ou de volets déroulants dès la conception du projet afin de les intégrer harmonieusement aux façades et d'assurer une cohérence d'ensemble ;

Considérant qu'il convient, le cas échéant, de prévoir des caissons et rails intégrés aux ébrasements de baies ;

## **Intégration architecturale**

### **Implantation**

Considérant que le plan de destination du PPAS fixe la zone constructible de la parcelle ; que ses prescriptions littérales imposent un front de bâtisse en ordre continu obligatoire (prescription particulière 5.1.3) ;

Considérant que les maisons unifamiliales projetée s'implantent dans le prolongement de l'alignement des maisons existantes sur la chaussée de La Hulpe, avec un retrait de 11 m par rapport à la Forêt de Soignes ;

Considérant que cette implantation est cohérente avec le tissu bâti existant et est conforme au plan de destination du PPAS ;

Considérant que l'immeuble à appartements projeté s'implante de manière isolée le long de l'avenue de la Foresterie, avec un recul de 2,5 m par rapport à la voirie, dans un cadre boisé sans alignement direct avec des constructions voisines, tout en contribuant à la structuration urbaine de celle-ci ;

Considérant que cette implantation est conforme au plan de destination du PPAS ;

### **Gabarits**

Considérant que les maisons unifamiliales projetées présentent majoritairement un gabarit R+2+T, à l'exception de l'unité nord en R+1+T, le dernier niveau étant aménagé sous toiture selon des configurations variables ;

Considérant que le volume d'ensemble des 7 maisons (5.382m<sup>3</sup>) est inférieur au volume maximal autorisé par le PPAS (7.016 m<sup>3</sup>) ; qu'il équivaut à 76,71% de celui-ci ;

Considérant que l'immeuble à appartements projeté présente un gabarit R+2, dont le dernier niveau est ponctuellement mansardé ;

Considérant que le volume de l'immeuble de la Foresterie (2.982m<sup>3</sup>) correspond à 94,26%, soit, globalement, au volume prescrit (3.164 m<sup>3</sup>) ;

Considérant, au total, que la masse volumétrique du projet (8.364,50m<sup>3</sup>) correspond à 82,17% de celle des gabarits maximaux autorisés par le PPAS (10.1780m<sup>3</sup>) ;

Considérant que la surface de plancher totale projetée atteint 2 382 m<sup>2</sup> (hors sol) ; que les hauteurs sont comprises entre 10,11 m et 13 m côté chaussée de La Hulpe (moy. 12,24 m) et 12 m côté Foresterie ;

Considérant que la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain du projet est de 11,20 m (N° 603 : 10,63m ; N° 97 : 11,69m ; N° 95 :11,36m ; N° 93 : 11,11m) ;

Considérant que le projet dépasse partiellement cette hauteur moyenne et déroge donc à l'article 8 du titre 1 du RRU en ce qui concerne la hauteur ;

Considérant que cette dérogation est motivée sur base de l'emplacement particulier du projet, entre le rond-point marquant l'entrée de la Région et la fin d'un quartier résidentiel ;

Considérant que le projet se conforme aux objectifs du PPAS, en proposant une architecture contemporaine et une gradation des volumes ;

Considérant que la maison projetée la plus proche du n° 603 présente une hauteur comprise entre 10,11m et 10,98m (le n° 603 présentant une hauteur de 10,63m) ;

Considérant que du côté de l'avenue de la Foresterie, l'immeuble n'aura pas de voisin mais, a été conçu dans un même rapport d'échelle que les 7 maisons de la chaussée de La Hulpe, afin de former une composition architecturale d'ensemble ;

Considérant que les constructions projetées présentent un gabarit variable et des pentes de toiture à volumétrie irrégulière dépassant partiellement le gabarit prescrit par le PPAS ;

Considérant que l'article 5.1.3 du PPAS prévoit la construction de toiture plate végétalisées ;

Considérant, cependant qu'au regard des gabarits prescrits par le PPAS, la masse volumétrique projetée (8 364,50 m<sup>3</sup>) représente 82,17 % de la capacité maximale autorisée (10 178,0 m<sup>3</sup>), traduisant une densité apaisée et une gradation conforme à l'esprit des prescriptions ;

Considérant que la grande majorité des immeubles du quartier du Coin du Balai présente des toitures à versants ; que celles-ci constituent une des caractéristiques typologiques du cadre urbain environnant ;

Considérant cette dérogation vise à inscrire le projet dans la typologie du quartier ;

Considérant, dès lors, que le choix de toiture à versants se justifie et la dérogation en cette matière acceptable ;

Considérant que le projet soumis répond à l'objectif d'aménagement prescrit au PPAS en ce que l'ensemble projeté achève la chaussée de la Hulpe et le lotissement Rembucher tout en assurant une transition avec la forêt de Soignes et le plateau de la Foresterie et s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que la volumétrie générale du projet est cohérente et respecte le bon aménagement des lieux ;  
Considérant que la dérogation à l'article 8 du titre 1 du RRU en matière de hauteur des constructions est, dès lors, acceptable ;  
Considérant que les dérogations aux articles 5.1.3 et 3.1.3 du PPAS en matière de gabarit et de type de toiture sont, dès lors, acceptables ;

### **Composition architecturale (volumétrie, matériaux, ouvertures)**

Considérant que le projet utilise des matériaux traditionnels comme la brique rouge, les tuiles et le zinc, appliqués de manière cohérente sur l'ensemble des bâtiments afin de créer une unité architecturale ;  
Considérant que cette homogénéité renforce la perception d'un front bâti unique au niveau des maisons unifamiliales mitoyennes, générant un impact visuel plus marqué comparé à des volumes clairement individualisés ;  
Considérant que cette perception est toutefois atténuée via l'emploi de deux teintes de mortier qui facilitent la différenciation des façades, et renforcent l'identité de chaque logement ;  
Considérant que les toitures en pente, de forme irrégulière, apportent une touche contemporaine tout en assurant une bonne intégration dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que le PPAS prévoit, pour les baies du premier étage, des hauteurs d'allèges comprises entre 1/6 et 1/4 de la hauteur totale du rez-de-chaussée ;  
Considérant que le projet déroge à l'article 4.1.1 du PPAS en ce que certaines allèges sont supérieures à 1/4 de la hauteur totale du rez-de-chaussée ;  
Considérant que la proportion et la disposition variée des baies projetées participent à l'expression architecturale contemporaine du projet, conformément à ce que le PPAS prévoit pour la zone A1 (article 5.1.2 – objectif d'aménagement) ;  
Considérant que la dérogation à l'article 4.1.1 du PPAS en matière de hauteur d'allège est, dès lors, acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4.2.2 du PPAS en ce qui concerne les matériaux de façade et plus particulièrement en ce qui concerne l'usage d'un bardage métallique champagne ;  
Considérant que l'usage de bardage métallique champagne contribue à l'expression contemporaine du projet tout en conservant le rythme vertical des lignes de composition ; que ce matériau est pérenne et permet d'animer la façade ;  
Considérant également que le projet déroge à l'article 4.2.4 du PPAS en ce qui concerne les menuiseries des baies et plus particulièrement les portes des locaux vélos comportant une partie vitrée > 1/3 en aluminium thermolaqué (non en bois).  
Considérant qu'un éclairage naturel généreux des locaux vélos contribue aux économies d'énergie, à la cohérence de composition avec les châssis/bardage et à l'expression contemporaine recherchée ;  
Considérant que l'expression architecturale proposée et ses matériaux sont qualitatifs au regard des qualités paysagères que constituent le quartier du Coin du Balai, la forêt de Soignes et l'entrée de ville marquée par l'œuvre d'art de Mario Staccioli ;

Considérant que les façades projetées et toitures à versants, le choix des matériaux et le jeu des pleins/vides s'inspirent du tissu résidentiel existant, tout en conservant une expression contemporaine telle que prescrite au PPAS ;

Considérant que le PPAS prescrit notamment dans ses objectifs d'aménagement le développement d'une composition architecturale d'ensemble présentant une expression contemporaine ;

Considérant que les baies et menuiseries peuvent dès lors, présentées des proportions et divisions différentes de la trame urbaine ;

Considérant que le projet propose une expression architecturale sobre qui s'insère dans le tissu urbain et achève le quartier du « Coin du Balai » ;

Considérant dès lors, que l'ensemble projeté assure une transition harmonieuse avec le paysage urbain et l'environnement forestier dans lequel le bâti projeté doit s'inscrire ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis répond aux objectifs d'aménagement du PPAS ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4.1.1 (principes généraux – hauteur des allèges) 4.2.2 (matériaux de façade) et 4.2.4 (composition des baies) du PPAS sont acceptables ;

## **Mobilité**

### **Emplacement de stationnement et flux automobiles**

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 10 emplacements de stationnement automobile répartis comme suit :

- 8 emplacements couverts situés au sous-sol de l'immeuble à appartements ;
- 2 emplacements à l'air libre accessibles via la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que l'article 5.1.4 du PPAS impose l'aménagement de minimum 1 emplacement par logement ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 12 logements, que le nombre d'emplacements projeté n'est donc pas conforme à la prescription du PPAS concernant le nombre d'emplacements de stationnement ;

Concernant que le projet est toutefois conforme au RRU qui ne comptabilise pas les maisons unifamiliales dans le nombre de place de stationnement à prévoir ;

Considérant que le rapport d'incidence ( p.67) démontre sur base du ratio de 0,9 voiture/ménage que les 10 emplacements de stationnement à destination des futurs résidents permettront, à 1 emplacement près, de satisfaire la demande estimée des futurs résidents ;

Considérant que les taux d'occupation du stationnement public montrent que les voiries du quartier conservent une certaine réserve de capacité qui permettrait de répondre au besoin excédentaire du projet ;

Considérant qu'il est à noter que le week-end, lors d'évènements sportifs au Boitsfort Rugby Club, des reports de stationnement sont déjà observés sur l'avenue de la Foresterie ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les visiteurs ; que cette demande en stationnement pourrait être accueillie au sein du parking du projet ou sur les emplacements de stationnement disponibles en voirie ;

Considérant que la parcelle dispose d'une relativement bonne desserte en transport en commun et que le projet prévoit l'aménagement de locaux à vélos en suffisance (cf. paragraphe « mobilité douce ») ;

Considérant que la part de la voiture dans les ménages bruxellois diminue structurellement depuis des années ; que cette diminution est appelée à se poursuivre ;  
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;  
Considérant que la dérogation à l'article 5.1.4 du PPAS en matière de nombre d'emplacement de stationnement est donc acceptable ;

### Aménagement des parkings

Considérant que l'arrêt de bus sera déplacé afin de permettre l'accès au parking depuis l'avenue de la Foresterie ;

Considérant que la rampe d'accès au parking souterrain (8 emplacements) sera située sur l'avenue de la Foresterie conformément aux prescriptions du PPAS qui interdit tout accès depuis la chaussée de La Hulpe ;

Considérant que la rampe d'accès au parking déroge à l'article 3 du titre 8 du RRU (pente de la rampe d'accès) en ce qu'elle présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'avenue de la Foresterie, mais pas à partir de l'alignement défini par le PPAS ;

Considérant que cette dérogation est due à la disposition de la parcelle, séparée de l'avenue de la Foresterie par un trottoir, une piste cyclable et un accotement verdurisé ;

Considérant que l'objectif poursuivi par le RRU, de limiter la pente entre les parkings privés et la voirie publique dans un objectif de sécurisation est satisfait ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre 8 du RRU en matière de pente d'accès au parking est donc acceptable ;

Considérant que le rapport d'incidence recommande l'installation d'un feu afin de réguler les entrées/sorties du parking avec une priorisation possible des véhicules en entrée du parking afin d'éviter les gênes sur le trottoir et la piste cyclable de l'avenue de la Foresterie ;

Considérant que la parcelle de projet est partiellement située en zone de voirie à caractère résidentiel au PPAS (partie nord-est de la parcelle) ;

Considérant que l'article 2.3.2 du PPAS prévoit la possibilité d'aménager des emplacements de stationnement public dans cette zone ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux d'emplacements de stationnement privés et déroge donc à l'article 2.3.2 du PPAS ;

Considérant que ces deux emplacements sont destinés aux logements projetés ; qu'ils tendent à améliorer la conformité du projet aux prescriptions du PPAS en matière de nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que ces emplacements seront réalisés en pavés enherbés (revêtement semi-perméable – coefficient de ruissellement de 0,5) ;

Considérant que la chaussée de la Hulpe est une voirie fréquentée, que le stationnement de véhicules est existant ;  
Considérant dès lors, le stationnement de deux emplacements à l'air libre n'aura pas d'impact visuel sur la perspective de la chaussée ;  
Considérant que l'aménagement de ces deux emplacements en surface permet de limiter la superficie du parking souterrain à l'emprise du bâtiment et de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;  
Considérant que la dérogation au PPAS en matière d'aménagement de la voirie à caractère résidentiel (article 2.3.2) est donc acceptable ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande de permis démontre que le projet n'aura pas d'impact significatif sur les conditions de circulation aux abords du site de projet ;

Considérant que le parking souterrain disposera d'un emplacement PMR ; que cet emplacement sera réservé au logement adapté PMR prévu dans l'immeuble à appartements ;  
Considérant que l'aménagement des parkings projeté respecte les conditions générales d'exploitations relatives aux nouveaux parkings fixées par l'arrêté du 25/02/2021 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (notamment en ce qui concerne les raccordements permettant l'installation de points de recharge pour véhicules électriques) ;

### **Mobilité douce**

Considérant que l'Avenue de la Foresterie est située sur l'itinéraire cyclable régional (ICR n°5) au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ; qu'elle est également traversée par la Cyclostrade F205 ;  
Considérant que la section déclassée de la chaussée de La Hulpe sera réhabilitée en servitude cyclo-piétonne renforçant davantage l'accessibilité de la parcelle aux modes de déplacement actifs ;  
Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 46 emplacements de stationnement vélos dont 9 emplacements pour vélos-cargo, répartis comme suit :

- Un local de 17 emplacements dans l'immeuble à appartement, accessible depuis la chaussée de La Hulpe
- Un local de 4 à 5 emplacements pour chaque maison, situés en rez-de-chaussée

Considérant que le projet répond largement aux normes imposées par le RRU en termes de stationnement vélo ;  
Considérant qu'il ressort de l'analyse reprise dans le rapport d'incidences que les caractéristiques des emplacements vélos prévus par le projet sont en accord avec les recommandations de Bruxelles-Environnement ;

### **Transports en commun**

Vu la situation du site en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservi par les transports en commun ;  
Considérant que le site est situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus STIB « Foresterie – ligne 17 » et à proximité de la ligne TEC n°366 ;

Considérant que le projet prévoit le déplacement de l'arrêt « Foresterie » de 5,5 mètres afin de permettre l'aménagement de l'accès au parking souterrain de l'immeuble à appartement ;

Considérant que la STIB a, selon les demandeurs, marqué son accord sur ce déplacement préalablement à l'introduction de la présente demande de permis ;

### **Aménagement de la servitude cyclo-piétonne**

Considérant que la section de la chaussée de La Hulpe traversant la parcelle a été déclassée suite à la démolition de l'ancien incinérateur et à la création de l'avenue de la Foresterie ;

Considérant cette section est actuellement asphaltée et partiellement recouverte d'une végétation spontanée se développant depuis la forêt de Soignes (tapis de lierre et de ronciers) ;

Considérant que le PPAS prévoit la réouverture de cette section en tant que servitude publique de passage accessible aux piétons, aux cyclistes et aux cavaliers, et fermée à la circulation ;

Considérant par ailleurs que les normes de sécurité incendie imposent l'aménagement d'une voie de circulation distante de 4 à 10m des nouvelles façades ;

Considérant que la voie asphaltée sera démolie et remplacée par une piste forestière dont le mode constructif correspond à celui des pistes forestières d'usage dans la forêt de Soignes tout en assurant le respect des normes de sécurité incendie et des normes d'accessibilité aux PMR :

- 1 allée en béton lisse d'une largeur de 1.50 m conforme aux exigences PMR ;
- 1 piste forestière de 2.50 m en concassés de porphyre (pH neutre) ;

Considérant que la servitude sera fermée à la circulation via des bornes amovibles afin d'éviter tout flux automobile ;

Considérant que la servitude sera bordée, côté construction, d'une noue d'infiltration et de jardinets avant (6,9 m de profondeur), et, côté forêt, d'une lisière couverte d'un tapis de plantes basses de couvert forestier adapté (aspérule, canche, luzule, etc.) ;

Considérant que les éclairages publics et privés seront orientés vers le sol et seront munis de lampes à lumière rouge respectueuses de la faune sauvage ;

Considérant la servitude cyclo-piétonne projetée répond ainsi à l'ensemble des usages attendus (piétons, vélos, cavaliers, ...), aux normes de sécurité incendie, aux normes d'accessibilité PMR, et aux exigences du PPAS ;

Considérant la servitude cyclo-piétonne est située en zone de cours et jardins au PPAS ;  
Considérant que cette implantation constitue une dérogation à l'article 2.2.1 du PPAS et à l'article 12 du titre 1 du RRU (zones de cours et jardins) ;

Considérant que le projet soumis maintient une forte proportion de pleine terre et de perméabilité de la zone de cours et jardins ;

Considérant que les dérogations à article 2.2.1 du PPAS et à l'article 12 du titre 1 du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la servitude cyclo-piétonne en zone de cours et jardins sont donc acceptables ;

## **Aménagement des abords**

### **Mesures de replantations**

Considérant que le plan de replantation prend en compte tant les considérations écologiques que le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est proposé de replanter :

- 9 arbres de taille relativement réduite ;
- 8 arbustes indigènes à grand développement (noisetier, cornouiller, fusain...) ;
- 315 plantes arbustives de gabarit varié sous forme de corridor ;
- 769m<sup>2</sup> de plantes basses de sous-bois ;
- Des plantes grimpantes (dont la Fallopia Aubertii) ;
- Des haies mixtes ;
- D'aménager 221m<sup>2</sup> de prairies ;
- D'aménager 225m<sup>2</sup> de pelouse.

Considérant que le choix de la Fallopia Aubertii n'est pas acceptable en ce qu'elle présente un potentiel invasif ;

Considérant qu'un accotement forestier est créé en lisière de la Forêt de Soignes, le long de la servitude, pour marquer les limites du site et reconstituer une lisière plantée.

Considérant que les mesures de replantation compensatoires (plantations d'arbres, grands arbustes en cépées, haies et végétalisation quasi complète des surfaces non bâties) sont qualitatives et satisfaisantes en ce qu'elles permettent de diversifier les espèces ainsi que les strates végétales présentes sur le lieu ;

Considérant que les mesures prises dans le cadre du projet de construction permettront d'assurer la connectivité de la faune sur l'ensemble du périmètre ;

Considérant que l'ensemble des aménagements permet d'assurer une continuité par la création de nouveaux maillons permettant de connecter les zones Natura 2000 de la Forêt de Soignes et de la vallée de la Woluwe ;

Considérant cependant que le plan de replantation ne reprend pas les gabarits à la plantation ;

Considérant dès lors que des détails doivent être fournis à cet égard ;

Considérant également qu'un tel aménagement doit se voir assorti d'une garantie de reprise et d'entretien afin d'éviter une surmortalité ou un envahissement excessif ;

## **Aménagement de la servitude cyclo-piétonne**

Cf. supra

### **Autres aménagements construits**

Considérant que le projet prévoit, côté chaussée de la Hulpe, l'aménagement d'un espace de récolte des déchets et d'un accès non-carrossable donnant accès au parking souterrain en zone de cours et jardin ;

Considérant que ces aménagements dérogent à l'article 2.2.1 du PPAS et à l'article 12 du titre 1 du RRU (zones de cours et jardins) ;

Considérant que le projet maintient une forte proportion de pleine terre et de perméabilité de la zone de cours et jardins ;

Considérant que les plans de la situation de droit de l'immeuble sis au n°603 révèlent qu'aucune pièce habitable ni fenêtre avec vue directe n'ont été autorisées au-dessus du garage de cet immeuble ; que le percement d'une fenêtre avec vue directe à moins d'1m90 de toute limite mitoyenne est contraire au Code Civil ; qu'il ne peut dès lors être fait état d'un impact visuel depuis cette baie ;

Considérant qu'il est nécessaire d'assurer un accès aisé et sécurisé au parking vélos et que celui-ci est à privilégier du côté de la chaussée de La Hulpe ;

Considérant que la largeur de l'accès projeté permet aux vélos de se croiser ; que cet accès sera revêtu d'un béton lisse et délimité par des murs latéraux indispensables à la retenue des terres de part et d'autre de cet accès traités avec un procédé de talus vivant armé enherbé ;

Considérant que ce procédé permet d'intégrer discrètement cet accès dans son environnement ;

Considérant également que les véhicules assurant la collecte de déchets accèdent par la chaussée de la Hulpe ;

Considérant que l'espace projeté à cet effet est situé à l'extrémité de l'ensemble formé par les maisons d'habitation afin de faciliter la collecte des déchets ;

Considérant que le projet n'entraînera pas de charroi complémentaire de collecte des déchets ;

Considérant qu'il y aurait lieu, cependant, d'améliorer l'intégration de l'espace dédié à la collecte de déchets ;

Considérant que l'aménagement de l'accès côté chaussée de la Hulpe déroge à l'article 5.1.5 du PPAS car les véhicules de service ne pourront pas opérer un demi-tour ;

Considérant qu'actuellement, les véhicules s'arrêtent à l'intersection avec la Drève du Rembucher où ils exécutent leur demi-tour ;

Considérant que l'aménagement d'une surface dédiée au demi-tour des véhicules de service impliquerait une minéralisation peu justifiée au vu du peu d'avantage que cela fournirait par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que la dérogation à l'article 5.1.5 du PPAS en ce qui concerne l'aménagement de l'accès de la chaussée de la Hulpe est donc acceptable ;

Considérant que les dérogations à l'article 2.2.1 du PPAS et à l'article 12 du titre 1 du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de collecte des déchets et l'accès non carrossable au parking souterrain en zone de cours et jardins sont donc acceptables ;

### **Gestion des eaux pluviales**

Vu la situation de la parcelle en aléa d'inondation faible avec événements historiques ;

Vu la présence du pertuis du Zwanewijdebeek (Cours d'eau non classé) à une profondeur d'environ 5 mètres ;

Vu la note du Facilitateur Eau (courriel du 13/05/2025) jointe à la demande précisant les principes de gestion des eaux pluviales (EP) et ouvrages d'infiltration ;

Considérant qu'il conviendra d'investiguer l'état du puits du Zwanewijdebeek (état des lieux) avant et après les travaux ;

Considérant que la surface imperméabilisée de la parcelle est actuellement de 18 % ;

Considérant que la parcelle sera, selon le projet, imperméabilisée à hauteur de 39,5% (1332,2 m<sup>2</sup>) ; que 4,8% (161,9 m<sup>2</sup>) des sols seront semi-perméables et que 55,7% (1878,2 m<sup>2</sup>) seront perméables ;

Considérant que l'emprise des constructions projetées respecte la délimitation des zones constructibles prévues par le PPAS ;

Considérant que la chaussée déclassée actuellement asphaltée sera réaménagée principalement sous la forme d'un chemin forestier perméable et constituera la servitude publique de passage ;

Considérant que le parking de l'immeuble à appartement sera limité à l'emprise du bâtiment, à l'exception du local destiné à la cabine haute tension et du local vélo qui déborde légèrement du volume hors-sol ;

Considérant que la base du sous-sol de l'immeuble (cote +78,88 m) demeure au-dessus du puits (radier +72,72 m à +75,77 m), excluant un effet barrage ;

Considérant que le rapport d'incidences mentionne que les tests d'infiltration 2025 indiquent une perméabilité moyenne ~48,85 mm/h ;

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 que les zones de pleine terre intégreront divers aménagements (citerne de récupération des eaux de pluie, noues, massif enterré pour l'infiltration, ...) afin d'assurer une gestion des eaux pluviales 100% in situ ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un système de gestion enterrée (massif infiltrant) reprenant les eaux de la toiture de l'immeuble, de la rampe carrossable et des terrasses ;

Considérant que ce dispositif permettra l'infiltration des pluies avec temps de retour de 100 ans selon le calculateur de Bruxelles Environnement ; que le trop plein de ce dispositif sera connecté au réseau d'égout sous la chaussée de La Hulpe ;

Considérant qu'un drain périphérique est prévu le long de la limite nord du site ; qu'un wadi sera aménagé en contrebas des jardins avant afin de gérer les eaux de ruissellement des espaces non-construits (pelouses et talus) ;

Considérant que chacune des maisons et que l'immeuble à appartements disposeront d'une citerne d'eaux de pluie dimensionnée à raison de 33l/m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale ;

Considérant que le rapport d'incidences recommande d'augmenter les usages raccordés aux citernes pour atteindre les recommandations BE (immeuble : ≥ 11 WC ; maisons : 13–19 WC au total selon surfaces) ;

Considérant qu'il conviendrait de valoriser l'eau de pluie en prévoyant le raccordement des citernes aux wc ;

## **Impact environnemental**

Vu l'évaluation appropriée des incidences du projet sur les sites Natura 2000 réalisée par un bureau agréé dans l'expertise Natura 2000 ;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences du projet sur les sites Natura 2000 respecte le canevas fixé par le l'Ordonnance nature ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par Bruxelles-Environnement en date du 17/10/2025, référencé *WAT\_AI\_NAT\_Foresterie* ;

## **Nuisances lumineuses**

Considérant que plusieurs mesures seront mises en place afin de limiter l'impact des éclairages extérieurs :

- Les luminaires sélectionnés répondent au Plan Lumière de Bruxelles en n'émettant pas vers le ciel (bornes d'éclairages vers le bas). Aucune mise en valeur du patrimoine arboré ou arbustif par un éclairage par le bas n'est prévue ;
- Afin d'éclairer le moins possible la lisière de forêt, potentiellement occupée par l'avifaune ou les chiroptères, le projet prévoit d'équiper les luminaires de capteurs et de systèmes de variation de l'intensité pour limiter les durées d'éclairage ;
- Toutes les lampes diffuseront une lumière rouge ;

## **Nuisances sonores**

Considérant que le projet va inévitablement augmenter les sources de bruit par rapport à la situation actuelle au vu de l'inoccupation actuelle du site ;

Considérant que le logement n'est toutefois pas considéré comme une affectation bruyante ;

Considérant par ailleurs que la parcelle est déjà localisée dans un environnement relativement bruyant dû à sa proximité avec l'avenue de la Foresterie ;

## **Morcellement de la parcelle**

Considérant que seuls les jardins des maisons individuelles seront clôturés ; que ces clôtures seront perméables à la petite faune (surélevées de 10 cm au-dessus du sol) et doublées soit d'une haie forestière, soit de plantes grimpantes afin de leur conférer un rôle dans les liaisons écologiques forestières aériennes (cf. « figure 92 : Localisation des clôtures et des liaisons écologiques du projet » du rapport d'incidence) ;

## **Autres dispositions**

Considérant que le rapport d'incidence fait état de l'intérêt d'installer des dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs pour oiseaux et chauves-souris) ;

Considérant qu'aucune proposition pratique n'est faite dans la demande à cet égard ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de placer de tels dispositifs en nombre suffisant sur recommandations d'experts en la matière ou de justifier l'absence de telles installations ;

## Système de chauffage

Considérant que la production primaire de chaleur et de refroidissement des maisons individuelles sera assurée essentiellement grâce à un système de géothermie fermée supplée au moyen d'une pompe à chaleur visant à faire l'appoint en chaleur et pour le refroidissement ;

Considérant que le caractère fermé de cette installation limite le risque de pollution du sol et de l'eau ;

Considérant que l'exploitation du système de géothermie fermée sera encadrée par un permis d'environnement ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de PAC (Pompe À Chaleur) individuelles pour chacun des appartements ;

Considérant que ce choix n'est pas justifié explicitement en comparaison d'une PAC partagée ;

Considérant qu'une PAC collective nécessiterait une puissance électrique installée plus faible ;

Considérant qu'il serait plus aisé de gérer les nuisances au niveau d'une PAC collective que de 4 PAC individuelles ; que la gestion sera également plus aisée en cas de plainte au niveau bruit par exemple ;

Considérant qu'une installation collective est en moyenne mieux entretenue que des installations individuelles ;

Considérant que la quantité de fluide frigorigène sera moindre dans une installation collective, limitant l'impact en cas de fuite ou accident ;

Considérant qu'il convient donc d'envisager l'installation d'une PAC collective au niveau de l'immeuble à appartement ;

## **Ventilation des parkings**

Considérant que le point de rejets de l'extraction du parking sera effectué en toiture de l'immeuble à appartements ; que sa localisation devra respecter les normes en vigueur afin d'éviter toutes nuisances pour les futurs habitants et riverains ;

## **Dérogations au Règlement communal d'urbanisme (RCU)**

Considérant que le règlement communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort date de 1902 ; qu'il est partiellement abrogé dans ses dispositions par le règlement régional d'urbanisme et obsolète dans de nombreuses dispositions au regard de l'évolution des techniques de construction ;

Considérant que la demande relève et justifie toutefois une série de dérogation à ce règlement :

- Articles 28 & 28bis – Hauteur sous plafond : le projet respecte Titre II du RRU et les normes d'habitabilité ;

- Articles 24, 29, 30, 31, 38, 40, 45 : ces dérogations sont (pour autant que de besoin) justifiées par l'évolution des techniques constructive et architecturale, et par le bon aménagement des lieux ;

### **Chantier**

Considérant qu'il est prévu d'organiser le charroi du chantier du projet uniquement en lien avec l'avenue de la Foresterie ainsi que par la connexion entre la chaussée de la Hulpe et le rond-point de l'Europe (servitude de passage) ; que cette organisation permettra de protéger le quartier résidentiel du transit de véhicules lourds et offrira à ce charroi un accès direct au réseau autoroutier et les itinéraires privilégiés pour les poids lourds au sein de la Région Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les nuisances de chantier (bruit, poussières, sécurité des modes actifs à l'avenue de la Foresterie) sont identifiées ; qu'un plan d'organisation de chantier devra préciser la signalisation, les phases, l'accès engins, la propreté des voiries, les horaires et la prévention poussières ; que l'emprise de chantier n'empiètera pas sur l'espace public ;

### **Charges d'urbanisme**

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme ;

Considérant que la valeur des charges imposées par l'autorité compétente à l'occasion de la délivrance des permis autorisant la construction de tout ou partie d'immeubles destinés au logement et entraînant le dépassement du seuil de 1000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> de superficie de plancher ;

Considérant que le projet comprend 2.382,01 m<sup>2</sup> de surface plancher de logement, ce qui implique dès lors un montant de charges d'urbanisme applicable de 119.100,50€. ;

Considérant que les demandeurs proposent l'aménagement et la rétrocession à titre gratuit à la Commune de Watermael-Boitsfort de la section de la chaussée de La Hulpe à aménager en voie cyclo-piétonne (cf. supra) et prévue par le PPAS en servitude publique de passage ;

Considérant, pour rappel, que cette portion de l'ancienne chaussée de La Hulpe est actuellement reprise dans la parcelle privée faisant l'objet de la demande de permis ;

Considérant que la proposition des demandeurs comprend les aménagements estimés à une valeur de 147.205,85€ HTVA (178.119,08€ TVAC) pour une surface totale de 352m<sup>2</sup>, soit un montant de 418€/m<sup>2</sup> HTVA. (cf. bordereau annexé à la note explicative) ;

Considérant que cet estimatif est réaliste ;

Considérant que cet estimatif ne tient pas compte de la valeur foncière du terrain (valorisation estimée entre 1.760 et 3.520€ soit 5 à 10€/m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'aménagement et la rétrocession de la voie cyclo-piétonne à aménager couvriraient ainsi la totalité des charges d'urbanisme applicables à la demande de permis ;

## **CONCLUSION**

Considérant que le projet ne déroge à aucune donnée essentielle du PPAS ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du PPAS et au règlement régional d'urbanisme (RRU) ne sont pas de nature à porter préjudice à l'esprit du PPAS et aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles sont acceptables pour les motifs repris dans le présent avis ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet soumis rencontre les objectifs d'aménagement du PPAS et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

### **Constructions**

- Analyser la nécessité d'installer des screens ou des volets déroulants au niveau des fenêtres afin d'éviter la surchauffe des habitations et, le cas échéant, représenter ces screens/volets dans les plans de la demande ;
- Installer une pompe à chaleur collective à la place des pompes à chaleur individuelles prévues au niveau de l'immeuble à appartement ;
- Valoriser l'eau de pluie en privilégiant le raccordement des citernes aux wc ;
- Améliorer l'intégration visuelle de l'espace dédié à la collecte des déchets ;

### **Faune et Flore**

- Fournir un plan de replantation reprenant les gabarits proposés à la plantation ;
- Ne pas planter de *Fallopia Aubertii* (plante grimpante très vigoureuse et potentiellement envahissante) ;
- Placer des nichoirs à hirondelles et à chauve-souris en nombre suffisant sur recommandations d'experts en la matière ou justifier l'absence de l'installation de tels dispositifs
- Respecter les mesures d'atténuation reprises dans l'EAI

### **Gestion du chantier**

- Réaliser un état des lieux du puits du Zwanewijdebeek avant et après les travaux et fournir le rapport au Département Maillage Bleu de Bruxelles Environnement ;
- Un projet de gestion du risque ou un projet d'assainissement doit être transmis à Bruxelles Environnement et doit être déclaré conforme avant la réalisation des travaux. Un traitement de durée limitée pourrait être également réalisé dans le cas répondant aux conditions de l'article 63 de l'ordonnance ;
- Réaliser un plan de gestion des terres préalablement au démarrage du chantier ;
- Exécuter l'assainissement des terres et l'éradication de la renouée du Japon selon les bonnes pratiques régionales (traçabilité des terres) ;

- Organiser le charroi du chantier du projet uniquement en lien avec l'avenue de la Foresterie ainsi que par la connexion entre la chaussée de la Hulpe et le rond-point de l'Europe (servitude de passage) afin de protéger le quartier résidentiel du transit de véhicules lourds ;
- Veiller à ce que le charroi soit organisé en dehors des heures de pointe de circulation ;

#### **Aménagement du parking souterrain**

- Installer un feu de signalisation afin de réguler les entrées/sorties du parking avec une priorisation possible des véhicules en entrée du parking afin d'éviter les gênes sur le trottoir et la piste cyclable de l'avenue de la Foresterie ;
- Respecter les normes en vigueur en ce qui concerne les rejets de l'extraction du parking souterrain afin d'éviter toutes nuisances pour les futurs habitants et riverains ;

#### **Conditions des instances consultées**

- Respecter les conditions émises par Bruxelles Mobilité dans son avis du 26/09/2025, référencé *DGI\_2025\_PU\_199* ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 11/10/2025, référencé *C.2025.0749/1* ;
- Respecter les conditions émises par Bruxelles-Environnement dans son avis du 17/10/2025, référencé *WAT\_AI\_NAT\_Foresterie* ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 Plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne :***

- ***L'aménagement de la zone de cours et jardins (articles 2.2.1) ;***
- ***L'aménagement de la voirie à caractère résidentiel (article 2.3.2) ;***
- ***La hauteur des allèges (article 4.1.1) ;***
- ***Les matériaux de parement (article 4.2.2) ;***
- ***Le type de toiture (article 4.2.7) ;***
- ***La hauteur de toiture et le gabarit (articles 5.1.3 et 3.1.3) ;***
- ***Le nombre d'emplacements de stationnement (article 5.1.4) ;***
- ***L'aménagement des accès (article 5.1.5) ;***

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du Titre 1 du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne***

- ***La hauteur des constructions (article 8) ;***
- ***L'aménagement de la zone de cours et jardins (article 12) ;***

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

***Les dérogations relatives au Règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les articles 24, 28 & 28bis 29, 30, 31, 38, 40, 45 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.***

---