

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:**

**13/01/2026**

Madame Charlotte COLLET, Présidente  
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

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

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Anna NOEL  
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

# 1. Boulevard du Souverain, 86

## **Objet de la demande :**

transformer et agrandir une maison unifamiliale et réaménager les espaces extérieurs

## **Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

## **Avis de la Commission :**

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

*Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation (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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;*

*Vu que le bien se situe dans la zone d'incidence d'un site Natura 2000 (Parc de Tenreuken inscrit dans le site dénommé « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ») ;*

*Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 4 façades, de style néoclassique, construite en 1931 ;*

*Considérant que la maison présente une superficie brute de 680 m<sup>2</sup> ; qu'elle est organisée sur deux niveaux : un étage semi-enterré (garage et caves) et un rez-de-jardin accueillant les pièces habitables ;*

*Considérant que la demande vise à transformer et agrandir la maison et à réaménager les espaces extérieurs ;*

*Considérant que la demande vise plus précisément à :*

- *Partiellement démolir le rez-de-chaussée (partie arrière du bâtiment) ;*
- *Reconstruire un volume sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-jardin) ;*
- *Aménager une cour anglaise à l'arrière du bien ;*
- *Construire un volume habitable et deux terrasses sur la toiture plate ;*
- *Aménager 2 emplacements de stationnement intérieurs supplémentaires ;*

*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 ;*
- *Application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS (superficie affectée en atelier) ;*

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

*Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 15/12/2025 au 29/12/2025 ;*

### **Concernant la démolition partielle du rez-de-chaussée**

*Considérant que le projet prévoit la démolition de la partie arrière du bâtiment existant afin de reconstruire un volume organisé sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-jardin) ;*

*Considérant que la partie avant du bien, visible depuis le boulevard, sera conservée et restaurée dans le respect du style néoclassique d'origine ;*

*Considérant que le volume à démolir est très peu visible depuis le boulevard ;*

*Considérant que ses espaces intérieurs ont déjà fait l'objet de transformation et présentent un intérêt architectural moindre que ceux de la partie avant (espaces cloisonnés peu fonctionnels, absence de boiseries, présence de matériaux synthétiques, ...)* ;

*Considérant que son maintien n'est pas envisageable dans le cadre d'une extension du sous-sol ;*

*Considérant que sa démolition permettra de significativement agrandir le bien (sous-sol) en limitant l'impact sur la volumétrie hors-sol ; qu'elle permettra par ailleurs une amélioration de l'habitabilité et de la performance énergétique du bien ;*

*Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesure de protection patrimoniale particulières ;*

*Considérant que la démolition partielle projetée est acceptable ;*

### **Concernant la reconstruction d'un volume en partie arrière et l'aménagement d'une cour anglaise donnant accès au jardin**

*Considérant que le projet prévoit, suite à la démolition de la partie arrière du rez-de-chaussée, la reconstruction d'un volume organisé sur deux niveaux destinés à :*

- *L'aménagement de pièces de vie (salon, salle à manger, cuisine) et d'une chambre au rez-de-chaussée ;*
- *L'aménagement d'un atelier d'artiste et de sanitaires au sous-sol ;*

*Considérant que l'emprise du volume reconstruit (145 m<sup>2</sup>) est légèrement inférieure à celle du volume à démolir (150 m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant que le volume hors-sol projeté (709 m<sup>3</sup>) est également inférieur au volume hors-sol existant (760 m<sup>3</sup>) ;*

*Considérant que la démolition-reconstruction de la partie arrière du bien n'implique donc pas une augmentation de sa volumétrie visible ;*

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

### **Traitement architectural**

*Considérant que le projet propose un traitement architectural d'inspiration japonaise au niveau du volume arrière à reconstruire ;*

*Considérant que ce traitement se matérialise principalement par l'utilisation de textures bois et d'une palette de teintes brunes au niveau des façades ainsi que par le percement de larges baies équipées de brise-soleil coulissants ;*

*Considérant que ce style japonisant se retrouvera également au niveau des aménagements de jardin ;*

*Considérant que ce style rompt nettement avec le style néoclassique d'origine du bien ;*

*Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesure de protections particulières ;*

*Considérant que le volume reconstruit à l'arrière de l'habitation sera très peu visible depuis le boulevard ; que le bien conservera son identité néoclassique vu depuis l'espace public ;*

*Considérant que ces interventions sont acceptables ;*

### **Concernant l'aménagement d'un atelier et d'une cour anglaise**

*Considérant que l'atelier d'artiste du sous-sol, qui servira également de lieu d'exposition privé, n'est pas apparenté à un local habitable au sens du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que sa superficie (107 m<sup>2</sup>) dépasse le seuil fixé par le PPAS (100 m<sup>2</sup>) fixé par la prescription 1.2.1.1 (affectation des zones – zone de logements) du Plan particulier d'affectation du sol ;*

*Considérant que ce dépassement est mineur (7%) ;*

*Considérant que les pièces qui accueilleront l'atelier sont situées en sous-sol ; qu'elles ne peuvent servir de pièces de vie habitables ;*

*Considérant que l'aménagement de l'atelier ne compromet donc pas la destination principale du bien (logement) ;*

*Considérant que l'occupation prévue (atelier de peinture et d'exposition d'œuvres) n'est pas susceptible de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;*

*Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de surface affectée en atelier (prescription 1.2.1.1) est donc acceptable ;*

*Considérant que le projet prévoit le creusement d'une cour anglaise d'environ 24 m<sup>2</sup> à l'arrière de l'atelier afin de créer un accès direct entre le jardin et l'atelier, et d'apporter un léger apport de lumière naturelle à l'atelier ;*

*Considérant que cette cour anglaise est située à plus de 4 mètres de la limite mitoyenne de droite ; Considérant qu'elle ne sera pas visible depuis les biens voisins ;*

*Considérant qu'elle sera couverte d'un revêtement drainant ;*

*Considérant qu'elle sera partiellement aménagée en jardinet (plan d'eau et parterre planté) ; qu'elle crée ainsi un lien paysager entre le jardin et l'atelier ;*

### **Concernant l'ajout d'un volume habitable et deux terrasses sur la toiture plate**

#### **Volume habitable**

*Considérant que l'habitation présente actuellement un seul étage entièrement hors-sol, construit de plain-pied avec le jardin ;*

*Considérant que sa hauteur est significativement moins élevée que celle des autres habitations du boulevard, qui présentent pour la plupart un gabarit de type « rez + 1 + toiture à versants » ;*

*Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume habitable supplémentaire en toiture afin d'aménager un espace de nuit et un accès à la toiture plate ;*

*Considérant que le volume projeté présente une superficie brute de 90 m<sup>2</sup>, relativement réduite par rapport à la superficie brute du rez-de-chaussée (394 m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant qu'il est situé en recul par rapport aux façades du bien : à environ 10 mètres de la façade avant, 3 mètres des façades latérales et 6 mètres de la façade arrière ; que ces retraits permettent de l'intégrer comme élément secondaire de la construction ;*

*Considérant par ailleurs qu'il est situé à plus de 6 mètres des limites mitoyennes et à plus de 13 mètres des maisons voisines ; qu'il n'est pas susceptible d'impacter l'ensoleillement ou l'enclavement des biens voisins ;*

*Considérant, à l'instar du volume reconstruit en façade arrière, que ce nouveau volume projeté adopte un traitement architectural d'inspiration japonaise matérialisé par l'utilisation de textures bois et d'une palette de teintes brunes au niveau des façades ainsi que par le percement de larges baies équipées de brise-soleil coulissants ;*

*Considérant, comme pour le volume projeté en façade arrière, que ce style rompt nettement avec le style néoclassique d'origine du bien ;*

*Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesures de protections particulières ;*

*Considérant que ce volume projeté est implanté à 30 mètres de l'alignement ; qu'il sera peu visible depuis le boulevard, situé en contrebas ; que le bien conservera son identité néoclassique vu depuis l'espace public ;*

*Considérant que les axonométries fournies dans le dossier de demande démontrent que ce nouveau volume s'intégrera sobrement et discrètement au cadre bâti ;*

*Considérant que cette intervention est acceptable ;*

### Terrasses

*Considérant que le projet prévoit la construction de deux terrasses au niveau de la toiture plate du bien :*

- Une terrasse de 28 m<sup>2</sup> à l'arrière du volume projeté en toiture ;*
- Une terrasse de 42 m<sup>2</sup> à l'avant du volume projeté en toiture ;*

*Considérant que le reste de la toiture plate du volume principal sera végétalisé ;*

*Considérant que l'accès à la terrasse arrière se fait via la chambre du volume projeté en toiture ;*

*Considérant qu'elle est implantée à hauteur des jardins voisins, à environ 8 mètres des limites mitoyennes ; qu'elle n'est pas susceptible de générer des vues intrusives vers les habitations voisines ;*

*Considérant l'accès à la terrasse avant se fait via un hall desservi par un ascenseur donnant également accès à l'atelier projeté au sous-sol ;*

*Considérant que la terrasse avant présente une superficie dépassant celle nécessaire pour un usage strictement résidentiel, et une capacité d'accueil importante ;*

*Considérant qu'elle est située à hauteur des maisons voisines ;*

*Considérant qu'il convient, au vu de l'usage prévu pour l'atelier du sous-sol (expositions privées ponctuelles), d'être vigilant à l'usage potentiel de cette terrasse et aux nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer pour le voisinage ;*

*Considérant que l'usage qui sera fait de cette terrasse ne peut être encadré par un permis d'urbanisme ;*

*Considérant qu'il convient donc d'en réduire la superficie afin d'en limiter la capacité d'accueil et d'éviter de potentielles nuisances pour le voisinage ; qu'il convient de réduire sa largeur, sa profondeur, ou de prévoir une surface végétalisée en son centre ;*

### **Concernant l'aménagement de 2 emplacements de stationnement intérieurs**

Considérant que le bien dispose actuellement d'un garage permettant le stationnement d'une seule voiture ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de ce garage en construisant deux extensions latérales afin de permettre le stationnement de deux voitures et de 4 vélos ;

Considérant que ces extensions sont situées en sous-sol ; qu'elles n'impacteront pas l'aspect du bien ;

Considérant qu'une offre de stationnement adaptée réduit le risque de stationnement en zone de recul ;

### **Concernant les aménagements de jardin**

Considérant que les arbres hautes-tiges existants seront maintenus ;

Considérant que l'aménagement paysager du jardin sera retravaillé afin de lui apporter, comme pour les nouveaux volumes construits, une esthétique d'inspiration japonaise ;

Considérant que les divers aménagements prévus au niveau du jardin (plan d'eau, pontons, chemins piétons en graviers, fontaine) sont constructions d'agrément ou de décoration conforme à l'article 12 du titre 1 du RRU ;

### **Gestion des eaux pluviales**

Considérant que le projet prévoit une série de mesure recommandées par Bruxelles environnement afin d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales :

- La réduction significative des surfaces imperméables de la parcelle en la réduisant de 49% (1068 m<sup>2</sup>) à 44% (966 m<sup>2</sup>) de la parcelle ;
- L'utilisation de matériaux drainants au niveau des rampes d'accès, des allées latérales et des terrasses afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- La végétalisation des toitures plates non-accessibles ;
- L'installation de deux citernes de récupération des eaux pluviales :
  - Une citerne de 10m<sup>3</sup> équipée d'un système de réutilisation des eaux pluviales aux postes le permettant (entretien du jardin, sanitaires, fontaine) ;
  - Une citerne de 5 m<sup>3</sup> servant de citerne tampon pour les eaux non-réutilisables (eaux de ruissellement) afin de lisser le débit d'eau rejeté à l'égout ;
- L'aménagement de zones d'infiltration dans le jardin ;

Considérant que ces aménagements permettront une nette amélioration de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

### **Impact sur la zone Natura 2000 (Parc de Tenreuken)**

Vu que le bien se situe dans la zone d'incidence d'un site Natura 2000 (Parc de Tenreuken inscrit dans le site de « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ») ;

Vu la demande d'avis à Bruxelles Environnement émise en date du 19/11/2025 ;

Vu l'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 fournie dans le dossier de demande de permis (évaluation rédigée par le bureau d'étude agréé Agora en octobre 2025) ;

Considérant que l'évaluation du projet n'a pas mis en évidence l'apparition d'incidences significatives sur la conservation des habitats et des espèces Natura 2000 ;

Considérant toutefois que l'évaluation prévoit toutefois une série de recommandations et de mesures d'atténuation visant à réduire l'impact environnemental du projet et du chantier, notamment en ce qui concerne :

- La pollution lumineuse ;
- La suppression des espèces exotiques invasives ;
- Le choix des espèces végétales ;
- L'aménagement de milieux d'accueil pour la faune ;
- La lutte contre les perturbations chimiques du milieu ;
- La perturbation par le bruit ;

Considérant qu'il convient de respecter ces recommandations et mesures d'atténuation ;

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

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

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

- **Réduire la superficie de la terrasse avant en réduisant soit sa largeur, soit sa profondeur, ou en prévoyant une surface végétalisée en son centre ;**
- **Respecter les recommandations et mesures d'atténuations reprises dans l'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 fournie dans le dossier de demande de permis ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

**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 à la prescription du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la superficie de l'atelier (prescription 1.2.1.1) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

---

2. Avenue de la Fauconnerie, 77b

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

transformer et agrandir une maison unifamiliale

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

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

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

***Avis de la Commission :***

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite récemment, de gabarit R+2+toiture à versants ;

Considérant le permis d'urbanisme (réf. PU/31.376-21) délivré le 20.06.2022, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, visant à construire une maison ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'alignement de l'annexe du rez-de-chaussée sur la partie la plus avancée du voisin de droite (n° 79), afin d'assurer une continuité entre les espaces intérieurs et le jardin ;
- La modification et l'agrandissement des baies vitrées en façade arrière du rez-de-chaussée au deuxième étage ;
- Le remplacement du puits de lumière de 0.8 m<sup>2</sup> par deux dalles marines circulaires de 4 m<sup>2</sup> au niveau du salon ;
- Le réaménagement de la terrasse du premier étage, comprenant l'installation d'un brise-vue et d'un garde-corps vitré de sécurité ;
- La mise en place d'une nouvelle cage d'escalier mieux intégrée au logement ;
- La régularisation des garde-corps en façade avant ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/12/2025 au 26/12/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'alignement de l'annexe arrière ainsi que la dalle circulaire en béton sur plots dépasse de 1.50 m des 3 m autorisées dans le dernier permis d'urbanisme ;

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

Considérant que le programme reste inchangé, à savoir une maison unifamiliale comprenant quatre chambres ;

Considérant que la nouvelle propriétaire souhaite maximiser l'apport de lumière naturelle et rendre les espaces de vie su rez-de-chaussée plus harmonieux et fonctionnels, en lien direct avec le jardin ;

### **Annexe arrière, volumétrie :**

Considérant que l'annexe arrière existante présente actuellement deux niveaux d'avancée différents, limitant les vues vers le jardin et générant des sous-espaces difficilement aménageables ;

Considérant que le projet prévoit l'alignement de l'annexe sur toute sa largeur, permettant l'installation d'une grande baie vitrée coulissante et une meilleure relation avec l'intérieur et le jardin ;

Concernant que cette annexe dépasse de 1.50 m la profondeur de 3 m autorisée dans le permis initial par rapport à la verrière de l'habitation de gauche au n°77 ;

Considérant que l'annexe voisine est particulièrement peu profonde par rapport à l'ensemble du bâti en intérieur d'îlot et que l'avancée projetée permettrait à terme un alignement futur au n°77 ;

Considérant que cette avancée reste limitée, améliore la qualité des espaces de vie et n'est pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux ;

### **Terrasses et toitures :**

Considérant que la terrasse du premier est maintenue et réaménagée de manière plus organique ;

Considérant qu'au niveau du salon, le petit puits de lumière existant et décentré de 0.8 m<sup>2</sup>, sera remplacé par deux dalles marines circulaires de 2 m<sup>2</sup> chacune, apportant un éclairage naturel supplémentaire aux espaces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une troisième dalle circulaire en béton sur plots est prévue au milieu de la zone végétalisée, ce qui a pour effet d'agrandir la surface de la terrasse autorisée ;

Considérant toutefois que l'habitation possède déjà d'espaces extérieurs de qualité, à savoir un jardin et terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la création et l'extension des terrasses aux étages sont susceptibles de porter atteinte aux qualités paysagères et au caractère intime des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'un brise-vue d'une hauteur de 1.90 m et d'une largeur de 3.30 m est prévu côté du n°77, avec l'accord écrit du voisin, afin de limiter les vues directes ;

Considérant que les documents graphiques ne précisent pas l'aspect du brise-vue ;

Considérant qu'en séance l'architecte précise que celui-ci sera en bois ajouré ;

Considérant que les zones inaccessibles, destinés à être végétalisées, respectent les dispositions du Code civil ;

Considérant toutefois que le projet prévoit des bacs plantés, lesquels constituent des dispositifs amovibles, peu pérennes et dépendants d'un entretien régulier ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive constitue une solution plus durable et qualitative, offrant des avantages en matière d'isolation thermique et acoustique, de gestion des eaux pluviales et de limitation des charges sur le réseau d'égouttage ;

Considérant en outre que ce type de toiture nécessite un minimum d'entretien, améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant également que la dalle de béton sur plots déroge au RRU, n'est pas indispensable à l'utilisation de la terrasse et empêche également la mise en place d'une toiture végétalisée continue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette dalle et de prévoir sur toute la surface inaccessible, une toiture végétale extensive à la place des bacs plantés ;

Considérant qu'un garde-corps vitré est prévu sur le pourtour des acrotères de l'annexe ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de placer le garde-corps entre les zones accessibles et les zones inaccessibles de la toiture ;

Considérant que les populations d'oiseaux, typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des balustrades ajourées en métal ;

### **Cage d'escalier luminosité, baies façade arrière :**

Considérant que la cage d'escalier n'a pas été réalisée dans le cadre du permis initial en raison de la faillite de l'entreprise ;

Considérant que les baies en façade arrière sont de dimensions minimales et donnent sur un local technique fermé au premier ou bien un dédale de paliers inégaux au deuxième pour essayer de placer la cage d'escalier ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation complète de la cage d'escalier, intégrée de manière plus fluide à l'ensemble de l'habitation par une grande baie vitrée fixe de 4.33 m de hauteur sur deux niveaux ;

Considérant que cette intervention améliore la luminosité, la lisibilité des circulations et la relation visuelle avec le jardin ;

Considérant que tous les châssis en PVC anthracite en façade arrière seront remplacés par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que les nouvelles baies coulissantes du premier et deuxième étage seront uniformisées avec des garde-corps vitrés ;

### **Régularisations en façade avant :**

Considérant que la situation de droit prévoyait des garde-corps différenciés selon les niveaux ; des garde-corps en aluminium de ton gris anthracite pour le 1<sup>er</sup> étage et la lucarne en façade avant et des garde-corps à vitrage opaque pincé dans un profil en aluminium de ton gris anthracite pour le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la situation de fait présente des garde-corps en verre clair avec des profils en aluminium gris moyen sur l'ensemble de la façade avant ;

Considérant que cette modification est minime, permet une meilleure cohérence architecturale et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les modifications demandées sont minimales et concernent principalement la façade arrière ;

Considérant par conséquent que les modifications demandées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant certaines modifications dont la suppression de la dalle circulaire en béton sur plots ;

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

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

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

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

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

- **Mettre en place une toiture végétalisée extensive en lieu et place des bacs plantés ;**
- **Ne pas réaliser la dalle circulaire en béton sur plots au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Placer un garde-corps en métal ajouré entre la partie accessible (terrasse) et inaccessible (toiture végétalisée) au lieu du pourtour des acrotères de l'annexe ;**
- **Préciser le matériau du brise-vue placé sur la mitoyenneté avec le n°77 ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 RRU (Titre I art.4 et 6.) en ce qui concerne l'alignement de l'annexe sont partiellement accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

---

### 3. Rue des Archives, 148

**Objet de la demande :**

rénover une habitation mitoyenne et modifier l'aspect des façades

**Motif de la CC :**

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

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

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

***Avis de la Commission :***

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

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

**Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zones 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 également dans le périmètre du permis de lotir **(328/FL/19)** délivré le 20/01/1966 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale jumelle, de gabarit REZ+2+toit à versants, formant un ensemble avec l'habitation mitoyenne sise au n°146, construit en 1966 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une habitation mitoyenne et modifier l'aspect des façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une annexe de gabarit rez+1, à l'arrière de l'immeuble ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- L'aménagement de l'arrière du rez-de-chaussée en une suite parentale ;
- L'isolation par l'extérieur et la modification de l'aspect du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage de la façade avant ;
- L'aménagement des combles et l'isolation par l'intérieur de la toiture ;
- Le réaménagement des espaces intérieur de l'habitation ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/12/2025 au 26/12/2025 ;

### **La construction d'une extension à l'arrière de l'immeuble :**

Considérant que l'arrière de l'immeuble dispose d'une terrasse au rez+1 et d'un escalier extérieur reliant le 1er étage au jardin ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'escalier extérieur et la réalisation d'une extension à l'arrière de l'immeuble, en remplacement de la terrasse existante au premier étage ;

Considérant que ladite extension présente une largeur de 4,10 m sur la façade arrière, soit légèrement supérieure à la moitié de celle-ci ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de gabarit rez-de-chaussée + 1, dotée d'une toiture plate, dont la hauteur totale atteindra 5,95 m ;

Considérant que la profondeur du volume projeté sera augmentée de 1,05 m par rapport à l'alignement de la façade arrière existante et sera alignée à l'annexe du bien sis au n°150 ; que la profondeur totale de la maison sera portée à 12,20 m ;

Considérant que cette profondeur est inférieure à celle autorisée (13 m) par le permis de lotir **(328/FL/19)** ;

Considérant que l'annexe projetée disposera d'un nouvel escalier extérieur droit implanté au centre de la façade arrière ;

Considérant que l'annexe et son escalier projetés dérogent aux dispositions de l'article 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent en profondeur et en hauteur la véranda mitoyenne sise au n°150 et l'annexe mitoyenne sise au n°146 ;

Considérant que cette extension permettra l'aménagement d'une suite parentale à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage de l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que le nouvel escalier extérieur permet d'établir un lien direct entre les pièces de vie principales et le jardin ;

Considérant que la nouvelle configuration de la façade arrière, combinée au nouvel emplacement de l'escalier extérieur, permet d'atténuer l'impact du vis-à-vis à l'égard du bien voisin sis au n°150 ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension sera munie de deux grandes baies vitrées de type Hermine 66 de teinte RAL7016 ;

Considérant que la baie vitrée prévue pour la suite parentale projetée au rez-de-chaussée présente une largeur de 3,20 m et une hauteur de 2,45 m ;

Considérant que la baie vitrée projetée au premier étage, d'une largeur de 3,20 m et d'une hauteur de 2,62 m, apporte aux pièces de vie principales une nette amélioration de l'éclairage naturel ;

Considérant que le toit plat de l'annexe sera doté d'un lanterneau offrant un éclairage zénithal à la cuisine ;

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

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

Considérant que le toit plat de l'extension projetée sera végétalisé ;

Considérant que la végétalisation de ce toit plat améliore son aspect visuel depuis les pièces de vie et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de la toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ;

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

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière avec une isolation de 12cm en EPS ;

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

Considérant que les châssis de la façade arrière seront également remplacés par des châssis type hermine 66 en vue d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

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

Considérant que la façade existante sera revêtue d'un crépi de ton gris clair ; que celle de l'extension sera dotée d'un bardage en bois autoclave de ton anthracite ;

Considérant que les revêtements prévus sur des façades rafraîchiront l'aspect de l'immeuble dans son environnement proche ;

Considérant toutefois qu'une partie de cette isolation sera placée sur le mitoyen avec le bien sis au n°146 ;

Considérant que l'isolation du pignon au niveau de la mitoyenneté doit se faire dans le respect des droits des tiers ;

Considérant par ailleurs que la construction de cette annexe impliquera la rehausse du mur mitoyen existant avec le n°150 d'environ 50 cm ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est minime et n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot ;

Vu l'avertissement au propriétaire du bien voisin sis au n°150 (annexe II) ;

Considérant que toute rehausse du mur mitoyen doit se faire dans le respect des droits des tiers ;

Considérant que cette rehausse du mur mitoyen permet de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée du mur rehaussé ;

Considérant que les dérogations à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU se justifient en ce que les aménagements réalisés et projetés améliorent l'habitabilité du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage sans porter atteinte aux qualités paysagères et résidentielles de l'intérieur d'îlot ; qu'elles sont dès lors acceptables moyennant certaines adaptations ;

## **Le réaménagement du 2<sup>ème</sup> étage et l'aménagement des combles**

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage aménagé en 3 chambres et une salle de bain / WC ;

Considérant que la petite chambre sera supprimée afin de permettre l'aménagement d'un second escalier menant aux combles ;

Considérant que les combles seront aménagés en une chambre dotée d'un petit coin séjour, d'une salle de bain et d'un WC ;

Considérant que les aménagements intérieurs des combles sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en ce qu'ils répondent aux dispositions de l'art.10 du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel ainsi qu'aux dispositions de l'art.4 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous-plafond ;

Considérant que la toiture à versants sera isolée par l'intérieur, ce qui permettra à la fois de protéger la toiture contre les intempéries et d'améliorer le confort thermique des combles ;

Considérant que les travaux d'isolation répondent 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 ;

## **L'isolation de la façade à rue et la modification de son aspect architectural :**

Considérant que le projet prévoit également l'isolation par l'extérieur des étages supérieurs de la façade à rue ;

Considérant que le rez-de-chaussée composé de moellons pierre de taille reste inchangé ;

Considérant que la partie supérieure de la façade existante se développe sur deux niveaux, caractérisés par un large châssis tripartite au premier étage et par trois châssis au deuxième étage, disposés dans l'alignement de celui du premier niveau ;

Considérant que cette façade est agrémentée de deux faux balcons inaccessibles, pourvus de balustrades en briques brunes surmontées d'un bardage métallique ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade formant un ensemble avec celle de la construction mitoyenne sise au n°149 ;

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

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

Considérant que les travaux d'isolation projetés impliqueront une modification de l'enveloppe du bâtiment et, par conséquent, de son aspect architectural ;

Considérant que les faux balcons seront effacés par le placement d'un bardage vertical ajouré en autoclavé anthracite ; que celui-ci sera placé dans le plan d'alignement des façades de la rue ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries existantes en aluminium naturel sera remplacé par des châssis à triple vitrage de type Hermine 66 en aluminium de ton anthracite ral 7016 ; que le décalage entre l'ancien plan et le nouveau plan de façade sera également effacé par un habillage en zinc de teinte anthracite formant des encadrements décoratifs en boîte ;

Considérant que ces encadrements en boîte seront placés parallèlement au plan de la façade existante et par conséquent, légèrement en décalage par rapport à l'alignement du nouveau plan de façade ;

Considérant que ces encadrements en boîte créent un espace intérieur pouvant être aménagé comme banquette ou coin lecture ;

Considérant que ce traitement différencié de la façade, par rapport à celle de la construction jumelle permet d'inscrire les deux constructions dans la trame urbaine verticale des bâtiments mitoyens situés dans le même alignement, contribuant ainsi à améliorer l'apparence générale et la cohérence du paysage urbain sur cette portion de la rue des Archives ;

Considérant que la porte de garage sera également remplacée par une porte sectionnelle de teinte similaire aux nouveaux châssis (RAL 7016) ;

Considérant que les matériaux projetés s'intègrent harmonieusement avec les éléments de façade existants ;

### **L'installation des panneaux photovoltaïques et d'une pompe à chaleur :**

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) en façade à rue ;

Considérant que cette pompe à chaleur, prévue au 2<sup>ème</sup> étage, sera placée entre les deux plans de façade, actuel et projeté, et dissimulée par l'habillage projeté ;

Considérant dès lors que ce dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'installation de la PAC vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant qu'il convient de rappeler que l'installation devra respecter les seuils de bruit imposés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant toutefois que la demande ne comporte aucune précision quant aux caractéristiques de la pompe à chaleur envisagée, notamment en matière de performances acoustiques, ni quant aux dispositifs prévus pour limiter au maximum les nuisances sonores ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir une note acoustique permettant d'évaluer l'impact de celle-ci dans son environnement ;

Considérant que l'installation éventuelle des panneaux photovoltaïques est dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté « minime importance » ;

### **Abattage d'un arbre**

Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un conifère ;

Considérant que cet arbre est implanté le long de la haie mitoyenne, qu'il risque de causer des dommages et gênes à la parcelle et que l'abattage se justifie ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural ;

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

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

Considérant également qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert en replantant un arbre de dimension adaptée à la taille du jardin et à distance des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Fournir les précisions techniques concernant les caractéristiques acoustiques de la pompe à chaleur et une note acoustique ;**
- **Respecter les seuils de bruit imposés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;**
- **Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;**
- **Replanter, dans l'année suivant l'abattage, un arbre d'essence et de dimensions adaptée à la taille du jardin ;**
- **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 ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire des murs mitoyens modifiés dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne La profondeur (Titre I, Art.4) et la hauteur (Titre I, Art.6) de l'annexe et son escalier extérieur sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

---

## 4. Rue des Garennes, 90

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

régulariser l'extension d'une terrasse en klinkers par une terrasse en bois sur pilotis avec piscine hors sol

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 4 façades de gabarit rez+1+toit à versants, construite entre 1919-1930 ;

Considérant que la demande vise la régularisation des éléments suivants :

- La réalisation d'une terrasse en bois sur pilotis, implantée dans le prolongement d'une terrasse existante en klinkers ;
- La construction d'une piscine d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, intégrée dans l'emprise de la nouvelle terrasse en bois ;
- La modification de l'implantation des emplacements de stationnement non couverts ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/12/2025 au 26/12/2025 ;

Vu la situation du bien à moins de 60m de la zone Natura 2000 ;

Vu la localisation du projet en zone D de la carte d'évaluation biologique, soit d'une valeur biologique modérée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles-Environnement pour actes et travaux effectués dans la zone tampon de la zone Natura2000 ;

### **La construction de la terrasse sur pilotis et de la piscine :**

Considérant que la terrasse existante réalisée en klinkers, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, ainsi que l'escalier y attenant, ont été autorisés par un permis d'urbanisme délivré en 1992 ;

Considérant que cette terrasse existante a été agrandie par la réalisation d'une terrasse en bois sur pilotis d'une superficie de 99 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les travaux d'agrandissement ont entraîné la suppression de l'escalier existant, lequel a été remplacé par un nouvel escalier réalisé en bois ;

Considérant que la nouvelle terrasse en bois intègre une piscine d'une superficie totale de 40 m<sup>2</sup>, conçue sous la forme d'un kit à ossature bois hors sol, et dont la surface de nage est limitée à 33 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surélévation de la terrasse par rapport au niveau naturel du jardin a permis l'implantation de la piscine sans nécessiter de travaux de terrassement ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse ainsi que l'implantation d'une piscine, situés dans le prolongement direct des pièces de vie aménagées à l'arrière du rez-de-chaussée, constituent un apport qualitatif au confort et à l'agrément du logement, tout en renforçant la relation fonctionnelle et visuelle avec le jardin situé en contrebas ;

Considérant que la nouvelle terrasse en bois sera équipée d'un garde-corps constitué d'une palissade en bois, assurant la sécurité des usagers ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande présente une superficie importante, d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, et qu'elle est située au point dominant de l'intérieur d'îlot compris entre la rue des Garennnes et la rue des Trois Tilleuls ;

Considérant que la piscine ainsi que la nouvelle terrasse sont implantées à l'arrière de l'habitation, à une distance d'environ 15 m des propriétés situées en contrebas du côté de la rue des Trois Tilleuls, et à environ 10 m de la limite mitoyenne avec le bien sis au n° 88 ;

Considérant que la construction d'une piscine destinée à un usage familial est conforme à la destination des zones de cours et jardin tel que prescrit par le RRU ;

Considérant néanmoins que l'usage des aménagements projetés ne peut générer de nuisances sonores excessives susceptibles de nuire à la tranquillité du voisinage ;

Considérant toutefois qu'une vigilance permanente doit être assurée afin de préserver la quiétude des riverains ;

Considérant que l'eau de la piscine est traitée au moyen d'un système de filtration à sable, complété par une désinfection au chlore, et que le trop-plein est évacué vers le jardin ;

Considérant que l'eau de la piscine traitée au chlore doit présenter des concentrations adaptées à un usage privé, et que le rejet éventuel de l'eau chlorée sur le sol naturel doit être effectué de manière à ne pas nuire à l'environnement ni à la végétation, conformément aux bonnes pratiques sanitaires et environnementales recommandées ;

Considérant que la piscine est chauffée à une température maximale de 25 °C au moyen d'une pompe à chaleur implantée au pied de la façade latérale droite de l'habitation ;

Considérant que l'installation d'une pompe à chaleur ne nécessite pas de permis d'urbanisme dès lors qu'elle présente un volume inférieur à 1 m<sup>3</sup> et qu'elle est implantée au sol à plus de 10 m des habitations voisines ;

Considérant toutefois que cette pompe à chaleur est directement liée à la piscine faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en raison de la configuration topographique de l'îlot et de l'implantation de cette pompe à chaleur à un point dominant par rapport aux parcelles voisines situées rue des Trois Tilleuls, celle-ci pourrait porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient de rester vigilant quant aux nuisances sonores susceptibles d'être générées par cette pompe à chaleur ;

Considérant qu'il convient de rappeler que son installation devra respecter les seuils de bruit fixés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir des appuis antivibratoires entre la pompe à chaleur et son support, ainsi qu'un capotage ou un écran acoustique visant à réduire l'impact sonore de cette pompe à chaleur et du système de filtration lié à la piscine ;

### **Les emplacements de parking :**

Considérant la demande porte également sur la mise en conformité des emplacements des places de parking situés à l'avant de la maison ;

Considérant qu'il s'agit de 4 emplacements de parking accordés par le permis d'urbanisme PU/23970 délivré en 1992 ;

Considérant que l'aménagement de ces places de stationnement n'a pas respecté leur implantation exacte initialement prévue ;

Vu les vues orthophotoplan de 1996 prouvant qu'il s'agit d'une situation existante avant le 01/01/2000 ;

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

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

Considérant que ces travaux ne peuvent être refusés que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces travaux ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

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

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

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

### **Gestion des eaux de pluie :**

Considérant que les superficies imperméables et le taux d'imperméabilisation reprises normalement dans l'annexe 1 sont manquantes ;

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

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

Considérant que malgré une imperméabilisation de la parcelle suite à la construction de la piscine, le projet ne prévoit aucune gestion particulière des eaux de pluie ;

Considérant que l'aspect récupération des eaux de pluie dans le bâtiment pour les sanitaires, l'entretien etc n'est pas abordé ;

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- Réaliser une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle via l'installation d'une citerne de récupération et l'infiltration d'une partie des eaux pluviales via un aménagement paysager afin de tendre vers le zéro rejet d'eau pluviale vers l'égout ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, prévoir, dans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme, de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour atténuer l'impact sonore de la pompe à chaleur et du système de filtration associé à la piscine, notamment par l'installation d'appuis antivibratoires entre la pompe et son support, et/ou la mise en place d'un capotage ou d'un écran acoustique visant à réduire les nuisances sonores ;

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

---

## 5. Avenue des Gerfauts, 6

**Objet de la demande :**

modifier le revêtement des façades pignons et retours latéraux pour venir appliquer un crépis sur isolant extérieur

**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 :**

**REPORT dans l'attente de nouvelles propositions de revêtement remplaçant le crépi de teinte beige clair initialement prévu.**

---

## 6. Avenue des Gerfauts, 2

**Objet de la demande :**

modifier le revêtement des façades pignons et retours latéraux pour venir appliquer un crépis sur isolant extérieur

**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 :**

**REPORT dans l'attente de nouvelles propositions de revêtement remplaçant le crépi de teinte beige clair initialement prévu.**

---

7. Avenue Emile Van Becelaere, 141

**Objet de la demande :**

changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre, modifier la façade arrière ainsi que ses volumes et créer deux lucarnes dans les versants avant de la toiture.

**Motif de la CC :**

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

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

***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), et 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 le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu la situation du bien en zone d'inondation d'aléa faible sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + deux étages sous toiture à versants, située à l'angle de la rue du Bien-Faire et de l'avenue Emile Van Becelaere ;

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre, et d'aménager un logement en duplex dans les deux étages supérieurs ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. L'aménagement d'un logement une chambre au rez-de-chaussée, avec modification de la façade de l'ancien commerce ;
2. L'aménagement d'un duplex, avec création de lucarnes en toiture avant et de terrasses à l'arrière du bien ;

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

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

Vu que 7 lettres de réclamations et 3 demandes à être entendu ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

### **1. Une atteinte à la vie privée et à l'intimité des jardins :**

- Les terrasses projetées aux étages arrière créent des vues directes, plongeantes sur les jardins voisins, avec un effet de surplomb accentué par la configuration étroite de la parcelle et la position en angle du bâtiment, donnant une vue étendue sur plusieurs parcelles et entraînant une perte d'intimité particulièrement problématique dans un intérieur d'îlot où les jardins sont petits, proches et imbriqués ;
- Cette situation est jugée contraire aux principes du Code civil, du RRU et aux pratiques existantes dans l'îlot, aucune autre habitation ne disposant de terrasses de ce type ;

### **2. Une augmentation des nuisances sonores et lumineuses :**

La transformation du bâtiment en plusieurs logements, combinée à l'usage de terrasses, entraînant :

- Une augmentation des nuisances sonores et des nuisances lumineuses accrues ;
- Un effet de résonance lié à la situation d'angle du bâtiment, qui amplifie les bruits vers les jardins voisins ;
- Ces impacts sont jugés incompatibles avec le principe du bon voisinage et le confort d'habitation attendu dans un quartier résidentiel ;

### **3. Une densification du tissu urbain :**

- La transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport comprenant plusieurs unités induit une densification jugée excessive, inadaptée aux caractéristiques de l'îlot et du quartier, en rupture avec le caractère résidentiel, familial et calme du quartier ;
- Le projet est perçu comme principalement orienté vers la rentabilité (logements de petite taille, typologie assimilable à des kots ou à des locations de courte durée type Airbnb), au détriment d'habitations familiales durables ;

### **4. Une gestion insuffisante des eaux pluviales :**

- L'absence de citerne de récupération, l'absence ou la réduction de surfaces perméables et l'extension du bâti empiétant sur une cour déjà très réduite, lacunes jugées contraires aux principes de bonne gestion environnementale dans un contexte urbain densifié et parfois en zone d'aléa d'inondation ;

## **5. Une pression accrue sur le stationnement et la mobilité :**

- L'augmentation du nombre de véhicules liée à la création de plusieurs logements, sans solution compensatoire prévue aggravant le manque de places de stationnement déjà existant dans le quartier, avec la suppression récente de places de parking au profit d'autres usages (trottinettes, vélos), une situation jugée contraire aux objectifs de bonne gestion de la mobilité et de qualité résidentielle défendus par le CoBAT et le RRU ;

## **6. Une atteinte à la qualité du cadre de vie et à la valeur patrimoniale :**

- Les impacts cumulés du projet (perte d'intimité, nuisances, difficultés de stationnement) sont perçus comme une dégradation manifeste de la qualité de vie des riverains et un facteur de dépréciation de la valeur des biens immobiliers voisins, constituant un préjudice patrimonial réel et durable ;

## **7. un risque de précédent urbanistique :**

- L'acceptation d'un tel projet créerait un précédent susceptible d'encourager d'autres projets similaires, conduisant à une densification progressive, à l'augmentation des nuisances et à la perte du caractère résidentiel du quartier ;

## **Dans leur ensemble, les remarques estiment que le projet :**

- Constitue une densification excessive et mal intégrée ;
- Porte atteinte à la vie privée et au cadre de vie des riverains ;
- Génère des nuisances incompatibles avec un quartier de maisons unifamiliales ;
- Ne respecte ni les objectifs du CoBAT, ni du RRU, ni le principe général du bon aménagement des lieux ;
- Les riverains demandent dès lors que le projet soit refusé en l'état ou modifié, notamment par la suppression des terrasses arrière et une adaptation plus respectueuse au tissu existant ;

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 :**

### **Actuellement :**

Considérant que le bien se situe sur une parcelle triangulaire de dimensions réduites, avec une petite cour minéralisée à l'arrière ;

Considérant que l'immeuble se constitue actuellement d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée commercial accessoire au logement situé dans les deux niveaux supérieurs ; que l'ensemble est accessible depuis la rue par une seule et même porte et desservi par un seul escalier intérieur ;

Considérant que le commerce est sans activité depuis de nombreuses années (2009 selon photographies) ;

Considérant que la façade à rue est en brique de tons brun rouge et beige avec des menuiseries en aluminium de ton blanc et une porte d'entrée en PVC de ton blanc ;

Considérant que la façade arrière est en cimentage de ton gris avec menuiseries en PVC et bois de ton blanc ; que deux extensions distinctes sur un et deux niveaux la complètent ;  
Considérant que la toiture est composée de tuiles de ton rouge ;

### **Le projet :**

Considérant que le sous-sol du bâtiment se compose d'une cave par logement, d'un local commun et d'un local compteurs ; que le rez-de-chaussée accueille un logement une chambre et les deux niveaux supérieurs un duplex de deux chambres ;

Considérant qu'à l'arrière du bien, l'une des extensions existantes est démolie et remplacée par une annexe sur un seul niveau ; qu'en R+2 la toiture monopente de la deuxième extension est remplacée par une terrasse ;

Considérant que l'accès à l'immeuble est modifié ; qu'il est déplacé sur la gauche de la façade à rue, en transformant l'une des baies existantes en porte d'entrée ; qu'un hall commun dessert les deux logements et permet d'accueillir vélos et voitures d'enfants ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le bien répond à cet objectif par sa situation à proximité immédiate d'un arrêt du bus 41 et à environ 400 m de la gare de Watermael ; qu'il est équipé d'un emplacement vélos situé dans le hall commun de l'immeuble ;

### **L'aménagement du logement une chambre au rez-de-chaussée :**

Considérant que ce logement se compose, côté rue, d'un séjour - cuisine de plus de 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'à l'arrière, l'extension créée s'aligne en profondeur sur le bien sis au n°15 de la rue du Bien-faire ; qu'elle est en recul d'1,30 m par rapport au bien sis au n°139 de l'avenue Van Becelaere ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> avec salle de douche attenante ;

Considérant que le solde restant est aménagé en terrasse en bois d'une superficie de 6,70 m<sup>2</sup> permettant de procurer un espace extérieur d'agrément au logement ;

Considérant que les menuiseries de la façade à rue permettent un éventuel retour à une destination commerciale, puisque les baies existantes et projetées respectent les dimensions des vitrines d'origine, en conservant hauteur d'allège, largeur et hauteur de baies ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort présente une faible proportion de logements de "petite taille" comparativement à la moyenne régionale (IBSA - Zoom sur les communes 2024) ;

Considérant que la mixité de l'offre en logement permet l'accueil de ménages présentant des profils variés (catégories d'âge, de revenu, de situation familiale, ...) ;

Considérant de plus que cet appartement pourrait accueillir une personne à mobilité réduite de par sa situation en rez-de-chaussée et la flexibilité des espaces intérieurs ;

### **L'aménagement du duplex :**

Considérant que le duplex se compose, au premier niveau côté rue, de deux chambres avec leur salle de douche respective et d'un bureau ;

Considérant qu'à l'arrière, un dressing donne accès par une baie simple en PVC de ton gris à une terrasse en bois de 4,80 m<sup>2</sup> aménagée sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur maximale de cette terrasse est d'1,39 m ; qu'elle s'aligne en profondeur sur le bien mitoyen de gauche au n°15 de la rue du Bien-Faire ;

Considérant cependant qu'elle ne respecte pas le Code civil en ce qu'elle n'est pas en recul d'1,90 m par rapport à ce bien voisin, et génère de ce fait des vues directes sur ledit bien ;

Considérant en outre que, de par la disposition en angle de la parcelle, la terrasse projetée engendre des vues plongeantes sur les jardins environnants et l'intérieur d'îlot et est susceptible de créer des nuisances sonores ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse et d'aménager la toiture plate de l'extension créée en toiture végétalisée ;

Considérant que le projet prévoit une seconde terrasse en R+2 en liaison avec les pièces de vie principales ; qu'une seule terrasse par logement suffit à procurer un espace extérieur aux occupants ;

Considérant que cette terrasse se situe en retrait par rapport au plan de la façade et à distance appropriée et qu'elle dispose de bacs de plantation permettant d'intimiser l'espace ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir la pérennité de ceux-ci en prévoyant des bacs d'une hauteur minimale de 1m et fixés au sol ;

Considérant que les toitures végétalisées présentent de nombreux avantages en ce qu'elles isolent de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elles permettent une régulation des eaux de pluie et contribuent à éviter les surcharges du réseau d'égout ; que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant de plus que ce dispositif permettra de compenser l'absence de superficie perméable sur la parcelle ;

Considérant qu'au deuxième niveau sous combles, le logement se constitue d'un séjour avec cuisine intégrée de 40,30 m<sup>2</sup> se développant sur toute la largeur de la façade à rue ; qu'un débarras et une toilette sont également prévus ;

Considérant que cet espace est éclairé par deux lucarnes ; que ces lucarnes sont composées d'un bardage en Eternit de ton gris pour leurs faces et joues, de menuiseries en PVC structuré de ton gris et de toitures en tuiles de ton rouge ;

Considérant que ces lucarnes sont conformes au Titre I du RRU ;

Considérant qu'à l'arrière, une petite terrasse en bois de 7,80 m<sup>2</sup> est aménagée, accessible par deux baies coulissantes en PVC de ton gris ; qu'elle est intégrée dans la volumétrie de l'immeuble, très en recul par rapport aux deux biens voisins et ne génère ainsi pas de vue intrusive sur ceux-ci ; que sa superficie restreinte ne permet pas une occupation susceptible de générer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus qu'elle procure au logement un espace extérieur qualitatif, en lien avec les pièces de vie principales du logement ;

## **Matériaux :**

### **Façade à rue :**

Considérant que la brique d'origine de ton rouge avec encarts en brique de ton beige est conservée ; que l'ensemble des menuiseries est en PVC de ton anthracite ;

Considérant que le soubassement et les appuis de fenêtres sont prévus en béton peint en gris, le seuil de la porte d'entrée en pierre bleue ;

Considérant que la couverture existante en tuile de ton rouge est conservée ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est en PVC structuré de ton gris ; qu'elles sont munies de petits-bois en partie haute ;

Considérant que l'ensemble de ces matériaux et couleurs sont de qualité, respectent l'esthétique architecturale de la façade du bien et s'intègrent parfaitement dans l'environnement immédiat du bien ;

### **Façade arrière :**

Considérant que la façade arrière principale et l'extension projetée sont isolées par l'extérieur et revêtues d'un crépi de ton blanc cassé ;

Considérant que les dimensions des percements en façade arrière (une porte vitrée simple au R+1 et double en RDC et R+2) sont limitées et correspondent à l'usage et à l'éclairage naturel nécessaire pour les espaces concernés ; que ces baies ne sont pas susceptibles d'engendrer de nuisance lumineuse particulière ;

## **Gestion des eaux pluviales :**

Considérant la présence supposée d'une citerne de pluie sous la terrasse située au rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que cette citerne ne figure pas sur les documents de la situation de droit ; qu'aucune information sur sa capacité n'est actuellement disponible ;

Considérant qu'il y aura lieu de vérifier son état et d'étudier sa remise en service afin d'éviter tout rejet à l'égout des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ; qu'il faut tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ; que l'exutoire des dispositifs stockants doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de préciser la gestion de l'eau du présent projet en proposant des installations adéquates permettant de traiter les eaux pluviales sur la parcelle ;

## **Densité :**

Considérant la situation particulière de la parcelle du bien, sa forme triangulaire et ses faibles dimensions ;

Considérant que la construction de l'extension à l'arrière du bien génère une augmentation de sa volumétrie d'environ 22 m<sup>3</sup> ; que cette augmentation constitue un accroissement raisonnable ;

Considérant que le projet respecte l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) en ce que la profondeur hors-sol de l'immeuble est inférieure aux trois quarts de la profondeur du terrain et qu'il ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, ni ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

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

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

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU ;

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

Considérant que ce projet de réhabilitation, moyennant certaines adaptations, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que les nuisances subies par les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

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

- Supprimer la terrasse en R+1 du duplex afin d'éviter toute vue intrusive sur l'intérieur d'ilot et la remplacer par une toiture végétalisée ;
- Prévoir au niveau de la terrasse du second étage des bacs d'une hauteur minimale de 1m et fixés au sol ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de cette toiture dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Compléter les plans en situation projetée avec les éléments contribuant à une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau pour tendre vers le zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout ;
- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU référencé T.2025.0937/1 ;

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

---

8. Avenue du Dirigeable, 8

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

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

**Motif de la CC :**

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

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

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Vu le plan régional de développement durable (PRDD) ;

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié subséquemment ;

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

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

Vu que le bien est situé en liseré de la zone légale de protection de la « *Maison communale de Watermael-Boitsfort* », monument classé par les arrêtés du Gouvernement régional du 22/09/1994 et du 12/09/1996 ;

Vu la situation du bien à proximité immédiate du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des sites (A.G. 16/03/1995) ;

Vu la situation du bien à proximité immédiate d'un chêne de Hongrie inscrit à l'inventaire scientifique comme arbre remarquable (ID 2427) ;

Vu la situation du bien à moins de 60m de la zone Natura 2000 station IA14 (stations relais en bordure du boulevard du Souverain) ;

Vu la localisation du projet en zone D de la carte d'évaluation biologique, soit d'une valeur biologique significative ;

Vu la situation de la parcelle en catégorie 2 sur la carte des sols pollués de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en février 2021 ;

Vu le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Vu la situation de la parcelle partiellement en zone d'aléa faible sur la carte d'aléa d'inondation et risque de Bruxelles-Environnement ;

Vu l'Ordonnance du 07.06.2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (MB 11.07.2007)

## **Description du bien**

Considérant que la demande concerne une parcelle traversante située entre la rue de l'Hospice Communal et l'avenue du Dirigeable ; qu'elle est organisée comme suit ;

- La parcelle présente une profondeur d'environ 48 m, une largeur d'environ de 33 m à front de rue de l'Hospice Communal, et une largeur d'environ 23 m à front de rue de l'avenue du Dirigeable,
- Elle présente un dénivelé marqué d'environ 3 m en pente vers l'avenue du Dirigeable ;
- Elle comporte un immeuble de bureau transformé dans les années 1960, de gabarit « rez +1 + toit à versants », implanté en recul sur l'alignement de la rue de l'Hospice Communal et disposant d'une zone de parking accessible depuis l'avenue du Dirigeable ;
- Le bâtiment était entièrement occupé en bureaux et est inoccupé depuis peu ;

## **Antécédents**

Considérant que le bien a, en décembre 2022, fait l'objet d'une demande de permis visant à démolir l'immeuble de bureau et à construire 8 maisons unifamiliales (référence : *PU/31642 22*) ;

Considérant que cette demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation du 24/10/2023 ; que la Commission a émis un avis unanimement défavorable ;

Considérant que la demande a par conséquent été refusée par le Collège en date du 30/10/2023 ;

Considérant que cette décision de refus de permis a fait l'objet d'un recours au Gouvernement introduit en date du 06/12/2023 (référence : *5874/23/17*) ;

Considérant que l'avis du Collège d'urbanisme a émis un avis défavorable sur ce recours en date du 15/02/2024 ;

Attendu que le demandeur a averti le Gouvernement de son intention de modifier sa demande de permis en date du 24/02/2024 ;

Attendu que le délai de six mois pour introduire la demande modifiée a été dépassé, la demande est caduque conformément à l'article 188/4 §3 deuxième alinéa du CoBAT ;

## **Objet de la présente demande**

Considérant que la demande vise, à nouveau, à démolir l'immeuble de bureaux existant et à construire 8 maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'immeuble de gabarit « rez + 1 + toit à versants » d'une superficie plancher hors-sol de 943m<sup>2</sup> ;
- La construction de 5 maisons unifamiliales côté rue de l'Hospice Communal de gabarit « rez + 1 + toit à versants » ;
- La construction de 3 maisons unifamiliales côté avenue du Dirigeable de gabarit « rez +2 +Toit à versants » disposant chacune d'un garage ;
- La construction de deux abris à vélo d'une capacité de 13 vélos ;
- L'abattage de 3 arbres (deux bouleaux et un cerisier) ;

## Actes d'instruction

### Avis d'instances

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) : le bien situé est en liseré de la zone légale de protection de la « *Maison communale de Watermael-Boitsfort* » ;
- Bruxelles Environnement : le bien est situé dans la zone tampon de la zone Natura 2000 « *station IA14 – bordure du boulevard du Souverain* » ;

Vu l'avis de la CRMS émis en date du 27/11/2025 (référence *WMB20327\_750\_PU*) pouvant être résumé comme suit :

*« Le projet de construction n'aura pas d'impact négatif sur les perspectives vers et depuis la Maison communale de Watermael-Boitsfort. En effet, hormis les abords à l'alignement, l'opération se déroule en retrait de sa zone de protection, sans impact visuel sur le bien classé. La CRMS recommande toutefois de veiller à la bonne intégration du projet — y compris de la zone de recul, appelée à être verdurisée — dans le paysage urbain de la rue — l'un des tracés de l'ancien noyau villageois de Boitsfort — et des caractéristiques typologiques des bâtiments qui la bordent. »*

### Enquête publique

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- Application de l'article 237 du COBAT : zone de protection d'un bien classé
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation à un PPAS
  - Dérogation au titre 1 du RRU (art. 5 – hauteur de la façade avant et art.6 – hauteur des toitures)

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du PPAS en ce que :

8.4.3 Lucarnes – Article 2.1.4 – Eléments en saillie et terrasses (Dirigeable), lucarnes (Hospice communal). 8.4.1 Les oriels côtés Dirigeable – 8.3 Article 2.1.2 – Toiture des annexes de l'avenue du Dirigeable + en matière d'implantation (construction en zone non aedificandi – brèche)

Vu que 19 lettres de réclamations, 2 pétitions regroupant respectivement 47 et 9 signatures ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/11/2025 au 01/12/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- **Impact environnemental** : La démolition est jugée très polluante (émission de CO2 et de déchets de chantier) comparativement à une rénovation, considérée comme plus durable et conforme aux orientations privilégiant la réhabilitation du bâti existant.
- **Rénovation possible** : le bâtiment est considéré comme pouvant être rénové sans être détruit. Le manque d'information / l'absence de démonstration de l'impossibilité d'une rénovation est remise en cause.

- **Préservation du caractère du quartier** : Le bâtiment actuel s'intègre harmonieusement dans la rue, et sa destruction nuirait à l'identité architecturale et paysagère du voisinage.
- **Sur-densification** : Les nouvelles constructions risquent d'augmenter la densité, le trafic et les nuisances dans le quartier.
- **Nuisances pour les riverains durant le chantier** :
  - **Générales** : bruit, poussières, vibrations, et difficultés de circulation et de stationnement.
  - **Risques pour les maisons mitoyennes** : Risques d'atteinte à l'intégrité des bâtiments adjacents, notamment au niveau des maisons les plus anciennes (Hospice Communal).
  - **Impact professionnel** : Les nuisances prolongées sont jugées incompatibles avec l'activité professionnelle exercée à domicile par certains riverains.
- **Hauteur des nouvelles constructions et impact sur la qualité de vie** : Les habitations projetées seraient plus hautes que l'existant, entraînant :
  - Une baisse significative de la luminosité et de l'ensoleillement pour les logements voisins.
  - La disparition de la vue sur les arbres et la forêt de Soignes pour les étages supérieurs de certains voisins.
- **Saturation du stationnement** : L'ajout de huit habitations augmenterait la pression sur le stationnement déjà dense dans le quartier.
- **Risques liés au sol et à l'eau** : Des préoccupations sont soulevées concernant l'impact de la construction (citernes d'eau, fondations) sur la nappe phréatique, compte tenu de la présence de sources vers l'étang et la zone marécageuse.
- **Cohérence écologique et urbanistique** : Le projet, avec des constructions plus hautes et une imperméabilisation accrue par rapport à l'existant, est jugé incohérent avec les enjeux environnementaux actuels.
- **Absence d'améliorations significatives par rapport à la précédente demande de permis (PU/31642-22)** : Les problèmes majeurs (nuisances probables, hauteur excessive, impact environnemental) sont considérés comme inchangés depuis le premier refus de permis.
- **Non-conformité au PPAS** :
  - La suppression de la brèche constitue une non-conformité manifeste au PPAS ;
  - La suppression de l'affectation historique du site qui a accueilli des activités économiques pendant plusieurs décennies est non-justifié et est non conforme aux prescriptions du PPAS (cf. prescriptions particulières de la zone « 2C ») ;

Considérant que certaines réclamations relèvent du droit civil (servitude de passage, bail entre privés, ...) ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant que ni la commission de concertation ni l'autorité délivrante ne peuvent en aucun cas se laisser instrumenter dans le cadre d'un litige de droit privé ;

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en séance du 16/12/2025 ;

## **ANALYSE DE LA DEMANDE**

### **Contexte bâti et analyse du site**

Considérant que la rue de l'Hospice Communal, constitue une des voiries de communication les plus anciennes de la Commune (première liaison entre le noyau villageois de Boitsfort et Auderghem) et qui à l'époque, longeait la vallée marécageuse de la Woluwe ;

Considérant que la rue de l'Hospice Communal se situe en aval du rond-point des Trois Tilleuls et en amont du parc et de l'étang du Leybeek longeant l'actuelle avenue du Dirigeable ; que cette rue d'une largeur de 6m69 est étroite et dispose de trottoirs de faibles largeurs (1m10 côté pairs et 0m90 côté impairs) ;

Considérant que la parcelle présente un dénivelé d'environ 3m et se situe partiellement en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que la rue a conservé son caractère homogène et témoigne du passé villageois de la Commune ;

Considérant qu'elle se compose en grande majorité de maisons comportant un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à versants ; que de nombreuses devantures ont été conservées et que celles-ci témoignent de l'essor commercial et artisanal du quartier ;

Considérant que le quartier est bien desservi en commerces et en transport en communs (bus, tram, métro et gare à proximité) et dispose d'une zone de véhicules partagés Cambio, d'une zone de recharge pour véhicules électriques, d'une zone Villo, d'une dropzone ainsi que des boxes vélos sécurisés ;

Considérant que le bâtiment actuel a été transformé dans les années 60' en vue d'y établir un institut d'orthopédie et de prothèse, qu'il a ensuite et depuis 1967 été occupé en bureaux ;

Considérant que cet immeuble a fait l'objet de travaux de rénovation et de transformation dûment autorisés :

- En 1992 (réf. 23.930) en vue d'y installer des bureaux paysagers et un duplex au premier et sous combles comprenant 2 chambres avec sanitaires + séjour + cuisine ;
- En 2016 par la réalisation d'un sas d'entrée vitré (réf. Pu/30017-16) ;

Considérant qu'il se compose de deux parties :

- Un premier bâtiment de gabarit R+1 + toit à versants, de 8m43 de largeur et d'une hauteur sous corniche s'élevant à 6m65 et implanté à 3m en recul sur l'alignement ; comportant à l'arrière une annexe sur 2 niveaux et toiture terrasse ;
- Un second bâtiment de gabarit r+1+ toit à versants, de 19m76 de largeur d'une hauteur sous corniche s'élevant à 5 m, implanté à 4m65 m en recul sur l'alignement et se prolongeant le long de la venelle privée desservant le bien sis aux n° 25 sur une profondeur s'élevant à 24m ;

Considérant qu'à l'origine, la venelle longeant le bâtiment était publique et reliait la rue de l'Hospice Communal à l'avenue du Dirigeable ;

## Démolition du bâti existant

### Cadre législatif et réglementaire

#### PRDD

Vu le Plan Régional de Développement Durable (PRDD);

Considérant que la parcelle se situe en zone d'espace public et de rénovation urbaine et dans un noyau d'identité locale ;

Considérant la stratégie 2 du PRDD visant à « proposer une densification maîtrisée » ;

Considérant que le PRDD encourage la valorisation et la reconversion en logements de bâtiments existants ainsi que l'optimisation des bâtiments sur le plan énergétique et environnemental ;

Considérant que le PRDD précise que cette densification doit s'accompagner de la création de services de proximité en vue de répondre aux besoins d'équipements de proximité et de créer les conditions d'une qualité de vie urbaine ;

Considérant que le maintien de la mixité de fonction et d'un équilibre entre les différentes fonctions permet de renforcer l'attractivité dans un noyau d'identité locale ;

#### PPAS

Considérant que les intentions fondamentales du PPAS (art. 0.1) sont de :

- Maintenir et protéger les caractéristiques de l'habitat existant, là où il est majoritaire et détermine le paysage construit. Améliorer localement, par des dispositions particulières, la situation existante ;
- Développer le long d'une partie de la rive ouest du boulevard du souverain, des possibilités de construction tout en maintenant le caractère dominant de la végétation ;

Considérant que le bien se situe en zone de rénovation urbaine au PPAS ;

Considérant que les prescriptions du PPAS (art.2.1.3) précise que dans cette zone, le but de la rénovation urbaine est :

- D'éviter la dégradation du patrimoine bâti ;
- De préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier en ce sa valeur architecturale d'ensemble ;
- De conserver le caractère des immeubles tout en y apportant les éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelles ;

Considérant que le PPAS précise également, que dans la zone de rénovation définie au plan de situation de droit, les immeubles qui ne sont pas en état d'habitabilité normale doivent être rénovés ;

Considérant que le PPAS sur l'ensemble de son périmètre prescrit des dispositions générales en matière de transformation (art.1.1.8) ;

Considérant que le PPAS prévoit, des dispositions générales en cas de démolition (art. 1.1.4) et des dispositions particulières sur la parcelle concernée en cas de reconstruction globale ; que dès lors le PPAS n'impose pas la démolition systématique du bâti existant pour rencontrer les objectifs d'aménagement du PPAS ;

Considérant en effet, que le PPAS n'a pas vocation de faire table rase d'un quartier mais de tendre à des objectifs d'aménagement ; que la démolition d'un bâti existant n'est, dès lors, pas un droit acquis ;

Considérant que l'objectif d'aménagement pour l'îlot concerné dénommé 2 sur le plan de destination vise au respect des caractéristiques du tissu existant ;

Considérant que pour la parcelle concernée tant le maintien du bâti suivant l'implantation existante est autorisée qu'une implantation visant à créer deux fronts bâtis (coté rue de l'Hospice communal et avenue du Dirigeable) et une zone de cours et jardins y est également autorisée ;

Considérant, qu'il y a lieu, dès lors, au regard du cadre législatif et réglementaire d'examiner l'impossibilité de rénover le bâti et l'opportunité de démolir le bâti existant ;

Vu la visite du bâtiment et de ses abords effectuée le 18/10/2023 par les représentants de la Direction de l'Urbanisme, de la Direction du Patrimoine culturel et de la Commune ;

Considérant qu'il ressort de la visite que le bâti existant est sain en ce qu'il ne montre aucun signe de délabrement, de vétusté ou de pathologie, que :

- Les façades sont défraîchies mais ne présentent pas de fissures apparentes ;
- Les murs extérieurs sont en maçonnerie peinte apparente et présentent une épaisseur d'une trentaine de centimètres et une épaisseur plus réduite +/-20 cm au niveau des allèges de fenêtre revêtues d'un bardage extérieur en bois,
- Les portes extérieures sont vitrées et en bon état ;
- Les châssis sont en bois ou pvc dont nombreux sont munis d'un double vitrage,
- Le toit recouvert de tuiles rouges et les corniches sont en bon état ;
- L'entrée principale (côté dirigeable) est encadrée par des éléments en pierre bleue mouchardée et présente au sol des dalles en pierre (granit noir) que l'on retrouve sur l'escalier principal ;
- Une taque en béton est présente à proximité de l'entrée principale (ancien puit selon les déclarations du demandeur) ;
- Les espaces de bureaux paysagers tels que repris sur la situation de droit de 1992 ont été cloisonnés ;
- Les abords présentent un aménagement paysager bien entretenu et planté de diverses arbustes et arbres, qu'une rampe d'accès pmr a été aménagée ainsi qu'un local poubelles à ciel ouvert situé à front de voirie de l'avenue du dirigeable sans permis préalable ;
- L'immeuble est occupé par des employés de bureaux ;
- La zone de stationnement délimitée par un portillon coulissant dissimulé derrière une haie présente des emplacements non occupés ;

Considérant que l'immeuble existant affecté en bureaux et ses abords s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant tant du côté de la rue de l'Hospice Communal que de l'avenue du Dirigeable et du Parc du Leybeek ;

Considérant en effet, que les hauteurs du bâti existant assurent une transition harmonieuse entre l'immeuble de gabarit R+1+Tà versants sis au n°37 et l'immeuble de gabarit R+1+Tà Mansart sis au n°19 ;

Considérant également que la typologie, les matériaux et teintes de ceux-ci contribuent à cette intégration et s'inscrivent harmonieusement dans la trame urbaine du quartier de la rue de l'Hospice Communal ;

Vu les réunions de projet du 10/12/2021 et 12/12/2023 ;

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

Vu la réunion de projet daté du 10/12/2021 organisée par Urban en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 23/05/2019 ;

Considérant que lors de cette réunion, il a été demandé de présenter une alternative qui prévoit de transformer le bâtiment existant et de l'étendre, le cas échéant ; de démontrer en détails en quoi le scénario déconstruction est préférablement envisagé et également de démontrer l'inadéquation d'une affectation de service tel que prévu dans le PPAS ;

Considérant que le demandeur n'a pas répondu à cette demande ;

Considérant que lors de la réunion de projet du 12/12/2023 organisée par la Commune, il a été demandé de démontrer l'impossibilité de maintenir le bâti, celle-ci pourraient être établie au travers de plusieurs variantes qui démontreraient schématiquement que ce n'est pas possible et qu'il y aurait lieu également de comparer le bilan carbone d'une démolition-reconstruction avec celle du maintien du bâti ;

Considérant que le demandeur a joint une note d'ingénieur et a fourni une analyse du bilan carbone ;

Considérant que la note d'ingénieur a été établie sur base de la volonté du demandeur de surélever le bâti et d'une affectation de logements selon le programme souhaité par le demandeur que dès lors, les surcharges amenées par la surélévation et le renforcement des fondations reviennent à reconstruire un immeuble avec une complexité de chantier accrue ;

Considérant que cette note conclut : *« la reconversion de l'immeuble existant en logement implique, la transformation radicale de sa structure, la création de circulations verticales, des travaux majeurs de renforcement structurels à tous niveaux, en ce compris des injections de béton en grande quantité dans le sol, de nouvelles structures verticales, de nouvelles structures horizontales et, de toute évidence de nouvelles façades, ne fut-ce que pour répondre aux exigences d'isolations ; la typologie du bâtiment qui en découle devra être radicalement différente de celle du bâti existant de telle sorte qu'il me semble plus raisonnable d'un point de vue économique et faisabilité de maintenir la démolition du bâtiment existant pour permettre la reconstruction des nouveaux logements. »*

Considérant que le demandeur a fourni une analyse carbone ; que celle-ci prévoit 3 scénarios :

- SC0 : existant sans intervention
- SC1 : rénovation lourde + création d'un étage supplémentaire+ 3 noyaux + construction de 2 maisons unifamiliales pour atteindre la superficie équivalente au scénario démolition-construction
- SC2 : démolition + construction de 8 maisons unifamiliales

Considérant que cette analyse dans le scénario 0 est établi sur base d'un immeuble très énergivore construit dans les années 70' peu adaptable à une fonction résidentielle ;

Considérant que ces données sont erronées en ce que l'immeuble a fait l'objet de transformations en 1959, que, dès lors, sa construction est antérieure à cette date ; qu'ensuite ce bâtiment a fait l'objet de rénovations successives pour atteindre un certificat PEB D qui témoigne d'une performance énergétique satisfaisante en région bruxelloise ; que la compatibilité structurelle et fonctionnelle du bâtiment avec l'usage résidentiel a été démontré puisque l'immeuble actuelle comporte un duplex de logement et que les hauteurs sous plafond sont compatibles avec un usage résidentiel ;

Considérant que le scénario de rénovation énergétique et fonctionnelle raisonnable, sans multiplication de noyaux ni extension systématique de 500 m<sup>2</sup>, est donc pleinement réalisable et n'a pas fait l'objet d'une analyse d'impact carbone ;

Considérant dès lors ; que l'analyse carbone du scénario 0 a été mal évaluée ; que celle-ci n'a pas pris en compte la performance énergétique D du bâti existant ni prévu une rénovation énergétique ambitieuse permettant de réduire fortement le carbone d'exploitation, jusqu'à des niveaux proches du neuf ;

Considérant que le scénario SC1 prévoit la démolition de la toiture et la création d'un étage supplémentaire, renforcement de la structure, 3 noyaux de distribution verticale ajout d'environ 75 % de béton armé par rapport à la structure existante et la construction de deux maisons mitoyennes neuves ( $\pm 500$  m<sup>2</sup>) pour atteindre la surface totale du projet ;

Considérant que ce scénario maximise artificiellement les interventions notamment structurelles (environ 75 % de béton supplémentaire par rapport à la structure existante) et intègre une extension neuve significative (deux maisons mitoyennes,  $\pm 500$  m<sup>2</sup>) sans que l'analyse ne sépare clairement l'impact de la rénovation de celui de la construction neuve et dès lors sans analyse comparative avec le scénario SC0 ;

Considérant que ce scénario constitue une rénovation lourde assimilée à une démolition/reconstruction de l'immeuble et est non représentatif d'une rénovation réaliste du bâti existant ;

Considérant que malgré ces biais, l'étude conclut que le scénario "rénovation lourde" (SC1) et le scénario démolition/reconstruction (SC2) sont globalement comparables en carbone et précise également que dans la rénovation, la conservation d'une grande partie des structures existantes et des façades permettrait de réduire l'impact carbone globale du projet ;

Considérant par ailleurs, que cette analyse ne tient pas compte des impacts environnementaux en termes notamment de pollution sonore, pollution de l'air (poussières), déchets, charroi que représentent les scénario « rénovation lourde » et démolition/reconstruction ;

Considérant que ce bâtiment a fait l'objet de travaux de rénovation et de transformation, qu'en situation de droit de 1992, les espaces étaient ouverts (absence de cloisons et plafonds à l'étage), que ceux-ci bénéficiaient d'espaces et d'un apport de lumière généreux ;

Considérant que les hauteurs sous plafonds permettent une adaptabilité à l'usage résidentiel suivant les normes d'habitabilité fixées au RRU ;

Considérant qu'en 1992, un duplex au premier et sous combles comprenant 2 chambres avec sanitaires + séjour + cuisine avait été prévu ; que cet aménagement démontre la compatibilité structurelle et fonctionnelle du bâti avec l'usage résidentiel ;

Considérant que le bâti existant est accessible aux PMR à l'arrière du bâtiment par la présence d'une rampe d'accès PMR et qu'il disposait à l'origine d'un ascenseur ;

Considérant qu'à l'analyse des plans de la situation existante et plus particulièrement de la présence de 3 noyaux de circulation, de la structure et de la trame du bâti, une reconversion n'est pas irréalisable ;

Considérant en effet, que l'un des escaliers dessert les niveaux du bâtiment mitoyen au n°37 de la rue, et qu'un autre situé à l'angle formé des deux ailes du bâti longeant la venelle privative dessert cette partie du bâti ; que la présence de ces deux escaliers permettrait une séparation de l'immeuble en 2 entités distinctes ;

Considérant que le bâti situé à gauche en mitoyenneté avec le bien sis au n°37, comporte au rez-de chaussée à rue, un escalier donnant accès au rez-de-jardin ; que ces niveaux pourraient être également séparés et former une entité distincte ;

Considérant que l'adaptabilité du bâti existant à différentes fonctions dont une fonction résidentielle est dès lors démontrée ;

Considérant par ailleurs, que la performance énergétique du bâti existant, certifiée D pourrait être améliorée par une isolation performante de l'enveloppe sans travaux structurels ni surcharges supplémentaires excessives (isolation des façades et du toit, remplacement des châssis simple vitrage) ;

Considérant que du point de vue de l'impact carbone :

- La conservation des fondations, de la structure et des façades évite une grande partie du carbone généré par une construction neuve ;
- Une rénovation énergétique ambitieuse permet de réduire fortement le carbone d'exploitation, jusqu'à des niveaux proches du neuf ;
- La combinaison "structure réemployée + enveloppe améliorée + systèmes performants" est structurellement plus vertueuse que la démolition/reconstruction.

Considérant, dès lors, que la conservation du bâti et son adaptation constituent l'option la plus cohérente ;

Considérant également, que le volume total du bâti existant hors-sol s'élève à 2886m<sup>3</sup>, que la démolition d'un tel volume engendrera d'importantes nuisances en termes de bruit, de poussières, de charroi et de déchets ;

Considérant par ailleurs, qu'au vu du caractère très ancien de la rue, un tel chantier risque de mettre à mal la stabilité des maisons alentours construites sur une zone marécageuse affleurante ;

Considérant que de nombreuses observations et craintes ont été exprimées par les riverains dans le cadre de l'E.P. et en séance à ce sujet ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des plans de la situation existante, de la visite des lieux, des éléments énumérés ci-avant que la démolition totale du bâti existant soit inopportune et ne se justifie pas au regard du PRDD et du PPAS et qu'au vu de l'état sain du bâtiment, une telle démolition constituerait un réel précédent pour tous les immeubles sains situés dans le périmètre concerné par le PPAS ;

Considérant, par ailleurs, que plusieurs riverains ont fait part, en séance, de leurs craintes en ce qui concernent l'impact des travaux sur les impétrants et/ou servitudes présents sur le site ; qu'il conviendrait de préciser sur les documents graphiques la présence d'impétrants et/ou servitudes afin de mesurer l'impact du projet sur ceux-ci ;

### **Analyse du programme de la présente demande**

Considérant que le programme de la demande reste inchangé par rapport à la demande introduite en 2022 (réf. PU/ 31.642-22) portant sur la démolition de l'immeuble de bureau existant et la construction de 8 maisons unifamiliales ;

Considérant que les modifications apportées dans la nouvelle demande sont principalement :

- La diminution du gabarit des maisons projetées au niveau de la rue de l'Hospice communal (le gabarit « rez + 2 + toiture » ayant été réduit à du « rez + 1 + toiture ») ;
- La suppression du parking sous-terrain ;

Considérant que le bâti existant témoigne de l'activité économique présente dans le quartier et plus particulièrement de celle de la rue de l'Hospice Communal depuis des décennies,

Considérant que le bien se situe au PRDD en zone de noyau d'indentité locale ;

Considérant la stratégie 2 du PRDD visant à « proposer une densification maîtrisée » ;

Considérant que le PRDD précise que cette densification doit s'accompagner de la création de services de proximité en vue de répondre aux besoins d'équipements de proximité et de créer les conditions d'une qualité de vie urbaine ;

Considérant que les activités économiques (bureaux, commerces, équipements) font partie des caractéristiques du quartier et du patrimoine historique de la rue de l'Hospice Communal ;

Considérant que le PPAS confirme cette activité économique dans son plan de destination en affectant la zone considérée en zones de services ;

Considérant en effet, que ces zones sont principalement destinées aux activités de commerce de détail à vitrines, de service (café, restaurant, agence de banque, service postal...) ou d'artisanat ; que ces fonctions peuvent occuper la totalité du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement ;

Considérant que le maintien d'une activité économique au rez-de-chaussée contribuerait à renforcer l'attractivité du centre de Boitsfort et à maintenir l'équilibre des fonctions ;

## **Maisons projetées rue de l'Hospice Communal**

### **Implantation**

Considérant que les 5 maisons s'implantent à 3 m en recul sur l'alignement tel que prescrit au plan de destination du PPAS ;

Considérant que chacune des maisons dispose d'une zone de recul plantée d'une largeur correspondant aux 2/3 de la largeur totale ; que cette zone comporte 1 citerne d'eaux de pluie pour chacune des maisons ;

Considérant dès lors, que la zone de recul n'est pas conforme à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas plantée en pleine terre ;

Considérant que chaque maison dispose d'une terrasse et d'un jardinet délimité par une haie ;

Considérant que le parcellaire projeté pour les 5 maisons n'est pas conforme au prescrit du RRU Titre I art. 13 en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ; qu'en effet, les jardins de pleine terre sont peu profonds (2m50) et de petites dimensions ;

Considérant, que les surfaces de pleine terre constituent une ressource précieuse en ville en ce qu'elles remplissent de nombreux services écosystémiques dont celui d'infiltrer directement les pluies et de réduire fortement le ruissellement ;

Considérant que la dimension restreinte des espaces privatifs extérieurs est peu qualitative pour des maisons unifamiliales disposant de 4 chambres ;

### **Gabarit**

Considérant que la rue de l'Hospice Communal présente une déclivité et un important dénivelé (3m) par rapport au niveau de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant que le PPAS prescrit en matière de gabarit pour la rue de l'Hospice Communal un nombre de 3 niveaux soit, R+2 étages ; une hauteur sous corniche maximale de 10m ; ainsi qu'une inclinaison de pans de toiture variant de 35° à 45° (art. 2.1.1) ;

Considérant qu'il s'agit d'un gabarit maximal et non pas d'un gabarit imposé ;

Considérant que projet soumis prévoit un gabarit de R+1+T et une inclinaison de pans de toiture de 45° ;

Considérant que la grande majorité des maisons existantes dans la rue dispose d'un gabarit R+1+Toit à versants ;

Considérant que la hauteur sous corniche s'élève à environ 6m70 et qu'un décrochement au niveau du faîte de toiture est prévu suivant la déclivité de la rue ;

Considérant que le profil de toiture projeté dépasse le profil mitoyen le plus haut des constructions de référence sans toutefois dépasser la hauteur du faîte de toiture de l'immeuble sis n°37 ;

Considérant que ce dépassement constitue une dérogation au RRU (Titre I art. 6) ; que cette dérogation résulte du recul imposé par le PPAS ;

Considérant que les maisons projetées dépassent le gabarit en hauteur du bâti existant ;

Considérant que les façades et versant de toiture à rue projetées sont orientées EST ; que l'étude d'ensoleillement démontre des incidences en hiver sur l'ensoleillement des maisons situées en face du projet ;

### **Matériaux et composition**

Considérant que les matériaux projetés s'inspirent des matériaux communément utilisés dans la rue (briques, menuiseries en bois, toitures en tuiles de ton rouge) et sont conformes au PPAS ;

Considérant qu'en façade à rue, toutes les baies aux étages sont constituées de portes fenêtres ; que cette typologie est étrangère au quartier ;

Considérant que la largeur des lucarnes projetées en façade arrière dépasse la largeur fixée au PPAS, soit 3m49 au lieu d'1m60 ;

Considérant que ces lucarnes se situent dans le plan de la façade ; que cette composition accentue l'effet de hauteur du bâti et engendre des vues immersives supplémentaires,

Considérant, au vu de la faible profondeur entre les maisons de la rue et celles de l'avenue (18 m de distance moyenne) et du dénivelé important, que la composition de la façade arrière par la création de larges baies et de lucarnes dans le plan de façade est susceptible d'engendrer un sentiment de promiscuité, de perte d'intimité mettant à mal les qualités résidentielles en intérieurs d'îlots ;

### **Normes d'habitabilité**

Considérant que les maisons projetées comportent chacune un rez-de-séjour, 4 chambres, 2 salles de bain ; 3wc que celles-ci ne disposent pas de cave ni de local de rangement ;

Considérant que la moyenne des superficies totale des pièces d'habitation s'élève à 81.58m<sup>2</sup>

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

## **Maisons projetées avenue du Dirigeable et fermeture de la brèche**

### **Implantation**

Considérant que les intentions et objectifs du plan de destination du PPAS est de prévoir le long de l'avenue du Dirigeable une implantation du bâti destiné au logement (à l'exception des parcelles situées à l'angle de l'avenue) en ordre semi ouvert ; qu'il impose en effet, deux brèches affectées en zone de cours et jardins répartissant le front bâti en 3 ensembles distincts ;

Considérant que le projet vise à construire 3 maisons unifamiliales de gabarit R+ 2,5+T à versants implantées en recul sur l'alignement et construites en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°7A ;

Considérant que la maison située au n°7A disposait de fenêtres percées sur le mur mitoyen ; que ces ouvertures avaient été admises sous réserve dans une convention avec l'ancien propriétaire ; que celles-ci ont été obstruées ;

Considérant également, que le projet prévoit de fermer la brèche prévue au plan de destination du PPAS afin de masquer le mur pignon sis au n°9 ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un passage couvert de 3m90 de large à rue et de 2m26 de hauteur, en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°7, fermé par une grille, permettant d'aménager un espace couvert sécurisé dédié aux vélos et d'étendre aux étages une des habitations jusqu'au mitoyen ;

Considérant que cet aménagement est contraire à l'objectif d'aménagement du PPAS ;

Considérant, en effet, que le PPAS prévoit une brèche non aedificandi de 4m de large s'évasant vers l'intérieur d'îlots pour atteindre une largeur de 8m de largeur ; que cette zone constitue une zone non aedificandi (zone de cours et jardins) ;

Considérant que les prescriptions particulières 2N du PPAS relative à l'avenue du Dirigeable 7 et 9 définit l'objectif d'aménagement et de parti urbanistique comme suit :

« Permettre la densification du front de l'avenue tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal »

Considérant que la construction projetée avenue du Dirigeable referme cette brèche alors que celle-ci permet de respecter les vues vers la forêt depuis la rue de l'Hospice communal et qu'elle est importante d'un point de vue environnemental ;

Considérant que cette fermeture a le désavantage de priver l'îlot central d'un corridor écologique végétalisé à proximité de la zone Natura 2000 ;

Considérant que ce côté de l'avenue se situe en zone d'aléa d'inondation faible ; que le PPAS prescrit que cette zone non aedificandi contribue à la perméabilité des sols ;

Considérant qu'aux termes de l'article 126, §11, 1°, du CoBAT, « il ne peut être dérogé, moyennant motivation expresse aux prescriptions d'un PPAS pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan » ; que « de telles prescriptions se voient reconnaître un caractère essentiel si leur respect est indispensable pour ne pas dénaturer les objectifs du plan » (C.E. n°242.020 du 29 juin 2018, Commune d'Ixelles) ;

Considérant que le PPAS prévoit, le long de l'avenue du Dirigeable, deux brèches qui répartissent le front bâti en trois ensemble distincts ; que cette règle assure l'alternance des pleins et des vides de ce côté de l'îlot, des percées visuelles, ainsi qu'une diversité en termes d'implantation ; que ces brèches constituent une caractéristique spatiale précise ; qu'il s'agit d'une donnée essentielle du PPAS à laquelle il ne peut être dérogé ;

## Gabarit

### Hauteur

Considérant que le PPAS prescrit à cet endroit une hauteur sous corniche maximale de 10m, un nombre de niveaux s'élevant à 3 (R+2+Tà versant) ainsi qu'une inclinaison des pans de toiture variant de 35° à 45° ;

Considérant que la majorité des maisons de l'avenue comporte 3 niveaux (rez+2 étages) ;

Considérant que le projet soumis déroge au PPAS en ce que le nombre de niveaux ne correspond pas au prescrit qui fixe à cet endroit un nombre de niveaux toiture habitable excepté s'élevant à 3 (rez+ 2 étages)

Considérant, en effet, qu'un demi-niveau se situe au-dessus du second étage et sous la ligne de corniche,

Considérant cependant, que la hauteur de façade sous corniche est inférieure à la hauteur prescrite au PPAS et que la baie de fenêtre se situe en retrait du plan de la façade ;

### Profondeur + terrasses

Considérant que la profondeur projetée respecte la profondeur maximale autorisée au PPAS ; que celle-ci atteint 12m au niveau du rez-de-chaussée et rez-de-jardin et 10m aux étages ;

Considérant que le PPAS prescrit pour la zone d'annexes des toitures inclinées (art.2.1.2) ;

Considérant que le projet prévoit en lieu et place de la toiture inclinée, une terrasse accessible depuis le niveau des chambres ; que des brises-vues entre terrasses sont prévues accentuant l'effet de hauteur des annexes ;

Considérant que ces terrasses engendrent des vues intrusives, une perte d'intimité ainsi qu'un sentiment de promiscuité en intérieur d'îlot ; au vu du contexte bâti et de la faible profondeur entre les maisons situées rue de l'Hospice Communal et de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant que les terrasses projetées en toiture sont attenantes à une chambre à coucher ; qu'au vu des dimensions réduites, celles-ci ne devraient pas générer de nuisances ;

Considérant que le PPAS prescrit à son art. 2.1.4 que des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées en façade arrière ; que le projet prévoit des terrasses en façade à rue ; que celles-ci constituent une dérogation ; que plusieurs immeubles de l'avenue disposent d'une terrasse côté avenue ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu d'être particulièrement vigilant en bordure de site Natura 2000 ; que tout éclairage doit-être éviter afin de ne pas perturber les habitats protégés et la faune nocturne ;

Considérant que les logements disposent de nombreuses terrasses (au rez-de-chaussée et aux étages) ;

Considérant dès lors, que les terrasses en R+2 ne sont pas essentielles compte tenu que les maisons disposent chacune d'un jardin ;

Considérant, par ailleurs, qu'au vu de la disproportion des jardins entre ceux destinés aux maisons projetées rue de l'Hospice communal et ceux de l'avenue du Dirigeable, il conviendrait d'aménager un jardin commun favorisant les échanges sociaux et la convivialité entre habitants ;

### **Matériaux et composition**

Considérant que les matériaux projetés s'inspirent des matériaux communément utilisés dans la rue (briques, menuiseries en bois, toitures en tuiles de ton rouge) et sont conformes au PPAS ;

Considérant que le projet prévoit en façade à rue des oriels sur deux niveaux en bois ; que ceux-ci sont en dérogation en ce que la hauteur libre entre ceux-ci et le sol est inférieure à 3m20 ; que cependant les maisons sont implantées en recul sur l'alignement et qu'aucun passage piétons n'y est prévu ;

Considérant que plusieurs immeubles de la rue à proximité du projet présentent un oriel seulement sur un niveau, au bel étage ;

Considérant que le demandeur justifie la réalisation de cet oriel sur 2 niveaux en ce qu'ils constituent un élément essentiel de l'architecture proposée, qu'ils offrent une vue immersive sur les étangs, qu'ils rythment les façades et améliorent considérablement les qualités d'aménagement des espaces du premier étage,

Considérant cependant, que la réalisation d'oriels sur 2 niveaux s'écarte des caractéristiques typologiques de l'avenue ; qu'au vu de la superficie des logements cette extension ne semble pas indispensable pour répondre aux normes d'habitabilités ; qu'en bordure de zone natura 2000, il y aurait lieu d'éviter les vues immersives sur les étangs ;

### **Normes d'habitabilité**

Considérant que les maisons projetées d'une superficie plancher moyenne (hors sous-sol) s'élevant à 166,66 m<sup>2</sup> comportent chacune un garage privatif, un espace de 20 à 25 m<sup>2</sup> destiné à une profession libérale accessoire au logement ; un rez-de-séjour, 4 chambres, des sanitaires ;

Considérant que le PPAS autorise en zone de logements des fonctions complémentaires d'une superficie de 60m<sup>2</sup> maximum

Considérant que les maisons projetées respectent les normes d'habitabilité fixées au RRU Titre II ;

### **Abattage des arbres et aménagement des abords**

Considérant que le projet soumis engendre des remblais de terre importants ; que peu d'informations sont fournies en ce qui concerne le chemin longeant la limite de propriété ;

Vu l'étude phytosanitaire jointe à la demande ; que celle-ci recommande un suivi et un entretien conventionnel ; que deux arbres (bouleau n°1 et cerisier n°3) ont été mutilés par la taille radicale et ont une espérance de maintien courte, et que le bouleau n°2 ne présente pas de symptôme ni agent pathogène au moment de l'expertise mais se situe à une position instable sur une zone surélevée ;

Considérant que les deux bouleaux n°1 et 2 se situent dans la zone constructible au PPAS ;

Considérant que le projet soumis prévoit la replantation de 5 arbres dont 1 en zone de recul côté rue de l'Hospice communal ; que les essences proposées sont : betula pubescens, prunus padus et frêne mecsek ; que le projet prévoit également des arbres palissés le long de la limite séparative (côté n°9 de l'avenue du Dirigeable et n°37 de la rue de l'Hospice communal) ;

Considérant que les arbres contribuent à contrecarrer les effets des îlots de chaleur, aident à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement, réduisent la pression mise sur les infrastructures de drainage, favorisent une meilleure cohésion communautaire et une amélioration de la qualité de vie ;

Considérant qu'il conviendrait, avant d'envisager l'abattage systématique d'arbres, d'examiner la faisabilité de maintenir les arbres dans le cadre de l'élaboration d'un projet de construction d'habitation le long de l'avenue ;

Considérant de plus que les arbres matures participent à la qualité paysagère en milieu urbain et fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant que les superficies imperméables reprises dans l'annexe 1 sont incohérentes avec la précédente demande de permis et le fait qu'une partie de la parcelle est actuellement un jardin ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de 0.74 n'a pas été amélioré par rapport à la précédente demande de permis ;

### **Gestion des eaux pluviales**

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation faible du côté de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

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

Considérant que hormis des citernes d'eau de pluie avec trop plein dirigé vers l'égout, le projet ne prévoit aucune gestion particulière des eaux de pluie ;

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

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

Considérant que l'aspect récupération des eaux de pluie dans le bâtiment pour les sanitaires, l'entretien etc n'est pas abordé ;

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

### **Mobilité**

Considérant l'ambition régional de promouvoir la pratique du vélo en ville ;

Considérant que le projet prévoit un espace dédié au stationnement vélos ; que cet espace comprend 13 emplacements de stationnement ; que ceux-ci sont accessibles depuis l'avenue du Dirigeable et du chemin longeant la limite de propriété et sont sécurisés par une grille ;

Considérant que la stratégie de stationnement des vélos cargos en région de Bruxelles-Capitale » préconise que 5 à 10% des emplacements hors voiries soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels ;

Considérant également, qu'il est préconisé un emplacement de stationnement/vélo par chambre soit pour le projet soumis, 32 emplacements ;

Considérant, qu'il conviendrait de revoir le projet afin de répondre aux objectifs de stationnement en région bruxelloise ;

## **CONCLUSION**

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la démolition n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait dès lors, d'adapter le programme en vue de conserver le bâti existant ;

Considérant cependant, qu'une démolition partielle du bâti situé à l'arrière (en zone de non aedificandi du PPAS) longeant la venelle et de la démolition de l'annexe sur deux niveaux situés en mitoyenneté avec l'immeuble sis au n°37 pourraient cependant, être examinées afin de permettre la construction de maisons le long de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant qu'une reconversion partielle en logements en maintenant au rez-de-chaussée une activité économique conforme au prescrit du PPAS et compatible avec l'habitation et le cadre environnant permettrait de maintenir l'activité économique et de respecter les intentions du PPAS de conserver une zone de service à cet endroit ;

Considérant, par ailleurs, que le projet soumis comporte de nombreuses dérogations en vue de maximiser le volume bâti ; que celles-ci ne sont pas motivées par des contraintes techniques ou d'infaisabilité de répondre au prescrit ou au bon aménagement des lieux ; qu'aucun mécanisme compensatoire des dérogations sollicitées notamment en matière d'implantation n'est proposé ;

Considérant qu'un projet de construction neuve ne devrait, par ailleurs, pas déroger au prescrit ;

Considérant qu'un projet doit rencontrer les besoins patrimoniaux et environnementaux par une gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol, par la conservation du patrimoine naturel et paysager, garantissant ainsi le respect d'un aménagement harmonieux ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont notamment les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur l'ensoleillement, sur la vue depuis les immeubles voisins, sur les immeubles voisins, sur le cadre de vie et les qualités résidentielles du voisinage ;

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

**Avis DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.**

***Les dérogations au PPAS et RRU sont, dès lors, refusées.***

***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.***

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

***Considérant que le projet pourrait être accepté moyennant certaines adaptations :***

- ***Maintien du bâti existant côté rue de l'Hospice communal et reconversion en logements tout en privilégiant une activité économique au rez-de-chaussée ;***
- ***Optimisation du bâti existant sur le plan énergétique et environnemental notamment par une meilleure isolation de l'enveloppe ;***
- ***Démolition partielle du bâti en intérieur d'îlot en vue de permettre la construction de maisons côté avenue du Dirigeable ;***

- **Maintien d'une brèche non aedificandi côté avenue du Dirigeable de dimensions similaires au prescrit du PPAS.**

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

---