

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:**

**18/02/2025**

Monsieur David LEISTERH, Président,  
et ouvre la séance

I Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,  
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,  
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de  
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire (1<sup>er</sup> jusqu'au 3<sup>ème</sup> point)

Charlotte COLLET - Échevine en charge des Espaces verts et de la Propreté publique (3<sup>ème</sup> point  
au 9<sup>ème</sup> point)

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

BUP : Direction Urbanisme -	Stedenbouw Directie :Antoine STRULENS (1er point) Karolien BOGAERTS (2ème jusqu'au 9ième point)
BUP : DPC. -	DCE. : Fanny DARJA
Bruxelles Environnement :	Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

# 1. Avenue du Grand Forestier,

## **Objet de la demande :**

Installer de nouvelles infrastructures qui sont nécessaires tout en utilisant au mieux les installations techniques existantes.

Le nouveau Pavillon se compose d'un rez-de-chaussée facilement accessible et d'un étage. Les installations actuelles ne rencontrent plus les attentes du personnel du Parc Seny.

## **Motif de la CC :**

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

Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

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

Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

## **Avis de la Commission :**

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

## **AVIS MAJORITAIRE Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-**

### Description :

Considérant que le projet porte sur la construction d'un bâtiment modulaire en rez+1 composé de parois en ossatures bois ;

Considérant que le bâtiment comprendra des locaux pour les gardiens et personnel du Parc Seny ;

Considérant que le bâtiment sera composé au rez-de-chaussée : d'un local séjour et bureau, d'un stockage intérieur et d'un local sanitaire pour les visiteurs du Parc;

Considérant que le bâtiment sera composé au premier étage : de sanitaires pour le personnel, ainsi que de vestiaires avec douches ;

Considérant que le bâtiment au rez-de-chaussée a une surface brute (extérieure) de 74 m<sup>2</sup> brute et une surface intérieure de 66 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bâtiment au premier étage a une surface brute (extérieure) de 37 m<sup>2</sup> brute et une surface intérieure de 32 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus en option ;

Considérant que le terre-plein le long de la façade principale est facilement accessible pour le SIAMU ;

### Procédure :

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Prescriptions générales du PRAS : 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
- Art. 149 al.2 du COBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Titre IV du RRU : dérogation à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
- Dérogation à l'Art. 153 §2.al2 du RRU : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Prescriptions particulières du PRAS applicables à certaines parties du territoire : ZICHEE (21. Modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le projet a été soumis aux avis des instances suivantes : Vivaqua, AccessAndGo, SIAMU, Collège des Bourgmestres et Echevins de et à Watermael-Boitsfort, Bruxelles Environnement, DPC ;

Vu l'avis d' AccessAndGo du 13/02/2025 ;

Vu l'avis SIAMU du 03/02/2025 ;

#### Enquête Publique :

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique ente le 20/01/2025 et le 03/02/2025 ;

Considérant que l'enquête publique à été menée uniquement sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le projet se trouve exclusivement sur le territoire de cette commune ;

Considérant que 5 réclamations ont été émises lors de cette enquête publique ;

#### Synthèse des réclamations :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Demande de prévoir un abris vélo afin d'insister le personnel d'utiliser les modes actifs ;
- Demande de prévoir d'autres équipements pour les usagers du parc : toilettes publiques, compost collectif ;
- Questionnement sur la circularité du projet (quels éléments de l'ancien pavillon récupère-t-on) ;
- Comme le parc se trouve en partie sur Auderghem, l'enquête publique aurait dû être menée sur cette commune également ;
- Il est dommage de construire un bâtiment plus grand que le chalet actuel, une utilisation d'un autre bâtiment proche ne semble pas avoir été étudié ;
- Questionnement sur la nécessité ainsi que sur le gabarit du bâtiment ;
- Questionnement sur l'implantation d'un bâtiment sur 2 niveaux en site Natura 2000 ainsi que sur la faune spécifique comme les chauves-souris ;
- Questionnement sur l'impact de l'éclairage du bâtiment sur la trame noire (pollution lumineuse en soirée et la nuit) ;
- L'impact cumulatif du projet avec les autres projets dans la zone (au niveau des incidences sur la nature) n'a pas été suffisamment étudiée ;
- Un bâtiment à 2 niveau en ZICHEE n'est pas très discret ;

#### Motivation :

Considérant que la parcelle sur laquelle se trouve le projet se situe entièrement sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'un élargissement de l'enquête publique sur le territoire d'Auderghem n'a pas été nécessaire ;

Considérant que la volumétrie du projet est plus importante que le chalet actuel ;

Considérant que la construction sur 2 niveaux pose question ;

Considérant qu'une construction plus compacte sur 1 seul niveau aurait un impact visuel moindre ;

Considérant que le pavillon est à destination du parc ;

Considérant qu'il doit par conséquent se trouvé dans le parc ou à proximité immédiate de celui-ci ;

Considérant que les bâtiments aux alentours se trouve trop loin pour permettre d'accueillir ces aménités ;

Considérant que des arceaux vélos peuvent être installés autour du pavillon ;

Considérant que des bacs de composte collectif ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ;  
Considérant que ceux-ci pourraient être installés ultérieurement s'il y a une demande citoyenne en ce sens ;  
Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment, tout comme la toilette publique qu'elle accueille, doit être accessible aux PRM's ;  
Considérant qu'il y a lieu de suivre l'avis AccessAndGo et de prévoir une entrée de plain-pied au pavillon, ainsi qu'un accès conforme aux toilettes ;  
Considérant que la toilette publique ne peut être mutualisée avec les toilettes du personnel ;  
Considérant que l'avis SIAMU doit être respecté ;  
Considérant que le pavillon gagnerait à avoir une toiture verte ;

**Conclusion :**

Avis favorable à condition de :

- Rendre le rez-de-chaussée ainsi que la toilette accessible PMR en suivant l'avis AccessAndGo ;
- Respecter l'avis du SIAMU ;
- Étudier la possibilité de prévoir le pavillon sur 1 seul niveau ;
- Prévoir une toiture verte ;
- Prévoir 4 arceaux vélo dont 1 pour vélo cargo ;
- Prévoir une luminosité qui respecte les chauves-souris et un éclairage dimmable ;
- Préciser les conditions d'accès et d'utilisation de la toilette publique, ainsi que l'horaire ;

---

## 2. Rue du Gruyer, 6

**Objet de la demande :**

Etendre l'école des Cèdres à Watermael-Boitsfort pour l'intégration de locaux destinés à intégrer le programme d'immersion néerlandais et travaux visant à l'utilisation rationnelle de l'énergie

**Motif de la CC :**

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

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

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

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

***Avis de la Commission :***

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

**AVIS MAJORITAIRE - Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :**

Vu la situation de la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (A.G. du 03/05/2001) ;

Considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal le 19/08/2024 ;

Vu la situation de la demande à proximité de l'Eglise Saint Clément classée comme monument par arrêté Royal du 22/11/1949 ;

Considérant que la demande vise à étendre l'école des Cèdres à Watermael-Boitsfort pour l'intégration de locaux destinés à intégrer le programme d'immersion néerlandais et travaux visant à l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Procédure :

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2024 au 28/01/2025 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions du PRAS ;
- 0.6 Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application des articles du COBAT :
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT titre V Patrimoine : Bien à l'inventaire ;
- Application de l'art. 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;

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

Avis :

Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité Astrid du 14/018/2025 ;

Vu l'avis d'Access&Go du 13/02/2025 ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore émis avis ;

Description du site :

Considérant que le projet prend place dans un tissu urbain très mixte : il est entouré par des zones résidentielles, des équipements publics et des parcs ;

Considérant que la demande vise à rénover et étendre l'école primaire « Les Cèdres » ; que les bâtiments existants sont implantés sur le site, couvrant une superficie parcellaire de 2522 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bâtiment principal linéaire longe la rue du Gruyer et la salle de gymnastique avec ses annexes se situent en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bâtiment principal est de gabarit de R+1+toiture ; que vu la grande différence de niveaux dans la rue du Gruyer et la conception à l'époque de deux écoles séparées par la maison du directeur, l'école existante dispose de 6 niveaux différents ; que l'accessibilité PMR y est inexistant ;

Considérant que le gabarit de la salle de gymnastique est de gabarit R+T avec une grande hauteur libre à l'intérieur et ses annexes avec une hauteur totale plus petite ;

## Projet

Considérant que le projet prévoit la rénovation énergétique des bâtiments existants, l'extension de la capacité (+ 4 classes) de l'école, la rénovation lourde de la partie centrale (gymnastique), le réaménagement de la circulation verticale principale articulant les différentes parties de l'école et la redéfinition des espaces extérieurs et préaux ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation/transformation du bâtiment en intérieur d'îlot ; que, les volumes annexés en 1983 au bâtiment de la salle de gymnastique (construit en 1937 au même temps que le bâtiment d'école) seront démolis, ainsi que les préaux affectant la qualité architecturale patrimoniale des bâtiments, afin d'augmenter la surface de la cour de récréation ;

Considérant que la hauteur de faîte de la toiture de la salle de gymnastique sera conservée en modifiant un minimum la pente de toiture (sans modifier l'image de toiture en pente en zinc) ;

Considérant que le niveau de la salle de gym sera descendu pour créer un étage de classes (4 classes) sous la toiture en pente ;

Considérant qu'un volume semi-enterré sera créé sous la cour de récréation pour retrouver les vestiaires, le rangement et les autres fonctions des annexes démolies ;

Considérant que le projet réussit à répondre aux besoins de l'école, sans changer l'aspect architectural et même en retrouvant sa qualité d'origine ; que les façades de la salle de gym sont conservées et que les fenêtres proposées ont une taille très généreuse pour optimiser l'éclairage naturel des différents locaux ;

Considérant que les blocs sanitaires seront déplacés au rez-de-chaussée dans l'ancien local informatique et au premier étage du bâtiment principal ;

Considérant qu'un volume de connexion vitré sera construit et reliera le bâtiment principal et la salle de gym ; que ce volume vise à connecter au maximum les multiples niveaux intérieurs avec plusieurs rampes à l'intérieur et à l'extérieur ; que ce volume vitré assure également la création d'un lien visuel entre les deux cours de récréation ;

Considérant que la superficie plancher de tous les niveaux hors-sols des futurs bâtiments s'élève de 2.398m<sup>2</sup> à 2.583 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se trouve en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ; que l'affectation n'est pas modifiée par rapport à la situation de droit et qu'elle reste conforme au PRAS ;

Considérant que les gabarits des bâtiments s'inscrivent dans les volumes existants sur le site ; que le bâtiment principal n'est pas modifié en termes de volume et gabarit ; que le bâtiment de la nouvelle salle de gym, respecte le niveau de fait existant en modifiant un peu la pente de toiture ; que ce bâtiment est également finalement réduit en termes de volume hors-sol avec la démolition des annexes sanitaires ; que le nouveau bâtiment de liaison entre le bâtiment principal et la salle de gym ne dépasse pas la hauteur actuelle de la salle de gym ; que le projet est conforme au RRU ;

Considérant que la démolition des annexes latérales du bâtiment en d'intérieur d'îlot renforcera la qualité architecturale de la façade de ce bâtiment ; que le nouveau volume sur le côté gauche de ce bâtiment est situé en sous-sol de sorte qu'il n'y a pas d'impact en intérieur d'îlot ;

Considérant que la rehausse du volume de connexion en verre, situé entre le bâtiment principal et le bâtiment de la salle de gym, n'a pas d'impact négatif sur la qualité d'intérieur d'îlot ; que l'architecture de ce volume est discrète et subordonnée aux bâtiments existants ;

### Rénovation énergétique

Considérant que le projet prévoit une rénovation thermique de l'enveloppe du bâtiment ; que les façades du bâtiment principal seront isolées par l'intérieur afin de conserver l'architecture ; que la salle de gymnastique et le nouveau volume de connexion sont isolés au niveau de la toiture, des façades (par l'intérieur) et de la dalle de sol ;

Considérant que le bâtiment principal est alimenté par une chaudière à gaz à condensation ; que le chauffage des bâtiments arrière est assuré par une PAC ; qu'elle est placée derrière la classe 12 dans un espace semi-ouvert ; que cet emplacement permet d'implanter discrètement l'installation et de garantir un brassage naturel de l'air nécessaire pour le bon fonctionnement ;

Considérant que projet prévoit l'installation des panneaux solaires sur toute la toiture du bâtiment principale (côté cour de la récréation) et sur la toiture de la salle de gym ;

### Aménagement de l'école

Considérant que la rénovation proposée permettra à l'école d'augmenter sa capacité de 175 élèves à 288 ;

Considérant que le nouvel aménagement de l'école répond aux nouvelles demandes pédagogiques (faire travailler 2 classes ensemble) ; que l'école compte donc quatre classes au-dessus du local gymnastique (l'espace de jonction à l'étage est occupé par une nouvelle classe) et les classes du bâtiment principal s'organisent en suivant la même logique (à savoir qu'il y a deux classes qui travaillent en vertical) ;

Considérant que cette organisation amène à trouver les sanitaires de l'étage aux extrémités du bâtiment principal ; qu'au rez se trouve une nouvelle salle de professeurs avec une taille et acoustique adéquate ; que cette salle est très proche du secrétariat et du bureau de la direction puisque juste séparée par une petite volée d'escaliers ; que ces deux locaux changent aussi de position et communiquent visuellement via la porte ;

Considérant qu'en ce qui concerne la luminosité et la vue des classes au-dessus de la salle de gym, la surface vitrée zénithale a été augmentée via de grandes verrières augmentant la luminosité ; que la vue en position assise des utilisateurs est assurée et peut être améliorée de manière ludique par quelques percements circulaires rappelant les trous de boulin ;

Considérant que les futures accessibilités et flux de circulation pour les activités extérieures qui se déroulent dans la salle de gymnastique et se font par la nouvelle entrée créée via le couloir à côté des nouveaux sanitaires du rez ; que l'accès pourrait aussi se faire par une de deux entrées de la cour de récréation, en arrivant au bâtiment de jonction également ; que le reste de l'école peut rester fermé ;

Considérant que le projet prévoit un local déchet situé à proximité de l'entrée principale rue du Loutrier et permettra d'entreposer les conteneurs afin de réaliser le tri des déchets et d'évacuer facilement ceux-ci lors des jours de collecte ;

#### Aménagement des abords

Considérant qu'en situation existante le site est majoritairement minéralisé ; que la mise en œuvre du projet permet une augmentation de 564,41 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés assurée principalement par l'aménagement de zone de pleine terre plantée (297,89 m<sup>2</sup>) et d'espaces éducatifs végétalisés tels qu'une cour extérieure végétalisée, un potager ainsi que des aires de jeux ; que seule la zone de rampe aménagée est prévue en sol imperméable (béton) ; que les autres revêtements extérieurs semi-perméables sont réalisés en pavés béton infiltrants ou graviers fins ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 7 arbres à haute tige présents sur le site et la plantation de 6 nouveaux individus, dont quatre fruitiers, et des plantations basses ;

Considérant que la végétalisation de la toiture entre les deux ailes de l'école permet également une meilleure intégration du bâti dans le maillage vert local ;

Considérant que les préaux existants sont à démolir et que deux nouveaux préaux sont conçus (reconstruits comme à l'origine du bâtiment) afin de retrouver les principes architecturaux patrimoniaux ;

Considérant qu'un nouveau préau protégera également le parking vélos accessible depuis la rue du Loutrier ; que ce parking prévoit 26 emplacements élèves ; que le parking pour le personnel se trouve côté rue des Cèdres ; que ce parking dispose de 6 emplacements ; que l'offre d'emplacement vélos a été augmentée de 9 places ;

Considérant que l'école bénéficie déjà d'arceaux vélos devant son entrée principale à concurrence de 26 emplacements ;

#### Gestion des eaux pluviales

Considérant que l'ensemble des bâtiments existants est pourvu de toitures en pente, facilitant ainsi la collecte des eaux pluviales ; que l'eau de pluie collectée depuis l'ensemble des toitures et surfaces imperméables est réorientée vers des citernes ;

Considérant que le demandeur envisage une citerne de 50 m<sup>3</sup> pour un raccordement à l'ensemble des toilettes de l'école ( $\pm$  23 WC) ainsi que 2 robinets extérieurs dans la cour de récréation ; que ces citernes sont dimensionnées en fonction des exigences du RRU et placées en dessous de l'aire de jeux pour une meilleure intégration dans le paysage ;

Considérant que les surfaces semi-perméables en revêtement de type béton infiltrant et gravier fin sont également infiltrées via un massif d'infiltration (empièchement) placé dans les sous-fondations ;

Considérant que l'augmentation des surfaces végétalisées et perméables ainsi que la mise en place de revêtements drainants participera à l'infiltration locale des eaux pluviales et à la diminution de la surcharge du système d'égouttage ;

#### Générale

Considérant que le projet permet la création de nouveaux locaux sans empiéter sur les espaces extérieurs et en respectant le caractère architectural des bâtiments existants ;



Considérant qu'il s'agit d'une amélioration qualitative des infrastructures scolaires en termes de consommation d'énergie et de confort des locaux ;

Considérant que le projet soumis participe à la mise en valeur des qualités patrimoniales du bâti existant ;

Considérant que le projet permet une amélioration des qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que le projet respecte la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la conception architecturale de la rénovation permet un fonctionnement du bâtiment pendant la durée de chantier ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE sous conditions :**

- **Respecter les remarques émises par d'Access&Go ;**
- **Faire un relevé des espèces protégées et abris d'oiseaux existant avant travaux et, le cas échéant, solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ([biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels));**

---

### 3. Rue du Relais, 66

**Objet de la demande :**

rénover et transformer un immeuble de 3 appartements (réalisation d'un garage à vélos en sous-sol, fermeture de balcons, construction de 2 lucarnes, aménagement d'une terrasse en toiture, isolation des pignons et façade arrière)

**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)

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

**Avis de la Commission :**

**AVIS MAJORITAIRE de la COMMUNE :**

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble d'alignement construit sur une parcelle en biais par rapport à la voirie, présentant un pignon latéral aveugle donnant sur le passage donnant accès aux boxes de garage situés à l'arrière dont le demandeur est également majoritairement propriétaire ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport de 3 logements construit en 1936 de style art déco, présentant un rez-de-chaussée surélevé et 2 étages, partiellement recouvert d'une toiture à 2 versants situés en retrait de l'alignement et de la façade arrière, et dont le niveau des caves se situe à niveau avec le terrain à l'arrière ;

Considérant que la demande consiste à transformer et rénover la totalité de l'immeuble, dans le but d'obtenir une offre variée de logements ; soit : un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et sous toiture, accompagné d'un renouvellement et d'une mise aux normes de toutes les techniques ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 1/11/2024 portant les références CP.2024.0798/1 ;

Considérant que la version du projet initialement introduite consistait plus précisément à :

- Aménager une chambre supplémentaire dans la cuisine d'origine au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- Maintenir la fermeture existante de fait des loggias d'origine en façade arrière pour adjoindre cet espace au séjour projeté ;
- Baisser le niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage pour réaliser une salle de douche au même niveau que la chambre située à l'avant ;
- Rendre les combles accessibles par la construction d'un volume à l'avant pour obtenir une échappée suffisante dans la cage d'escalier ;
- Construire une lucarne dans le versant arrière du toit pour aménager une chambre et une salle de douche supplémentaire dans la toiture ;
- Aménagement d'une terrasse en toiture ;
- Réaliser un garage à vélos en sous-sol accessible par l'arrière ;
- Isoler les pignons et la façade arrière par un enduit sur isolant de teinte gris basalte et noir ;
- Remplacer tous les châssis et la porte d'entrée, actuellement en PVC blanc, par des châssis en aluminium laqué gris basalte ;

Considérant que cette demande dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du COBAT, relatif aux dérogations au RRU, art.4 et 6 du titre I, en matière de profondeur et hauteur de la construction en ce que la terrasse projetée en toiture constitue une construction dépassant les hauteurs et profondeurs prescrites ;

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 30/09/2024 au 14/10/2024 ;

Considérant que cette demande avait été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 05/11/2024, que celle-ci avait émis un avis favorable unanime sous réserve de :

- Rétablir les loggias en façade arrière ;
- Revoir l'agencement intérieur de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et du duplex, de façon plus fonctionnelle, en supprimant la chambre 2 projetée ;
- Réduire les dimensions de la terrasse projetée en toiture à maximum 6m<sup>2</sup> en prévoyant un retrait d'au moins 2m50 par rapport au n°64 ;
- Couvrir le sol de la toiture plate par un revêtement de toiture végétale ;
- Placer un garde-corps empêchant l'accès direct à la zone végétalisée ;
- Placer un dispositif brise-vues dans le prolongement du pignon latéral sur toute la profondeur de la terrasse ;
- Placer des châssis en bois en façade avant
- Respecter les conditions émises par le SIAMU ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'en date du 12/11/2024, le collège a décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation et de faire application de l'art. 191 du CoBAT impliquant la modification du projet en fonction des conditions émises dans l'avis de la commission de concertation,

Considérant que cette décision a été notifiée en date du 13/11/2024 ;

Considérant que des plans modificatifs, ont été introduits en date du 18/12/2024 ne respectant pas la totalité des conditions précitées ;

Considérant qu'il s'agit en particulier de :

- Maintenir la petite chambre arrière de 9m<sup>2</sup>, disposant d'un lavabo, pouvant servir soit de chambre soit de bureau en complément de l'espace séjour en fonction des besoins de l'occupant ;

- Maintenir l'intégration de la surface de la loggia arrière à l'espace intérieur de séjour, mais en plaçant des portes fenêtres donnant accès à une coursive extérieure en surplomb de 40cm de profondeur ;
- Maintenir une terrasse en toiture d'une superficie de 15m<sup>2</sup> sans brise-vue ;

Considérant qu'en date du 6/01/2025 le demandeur a notifié son intention de faire application de l'art. 126/1, §1<sup>er</sup> du CoBAT pour la version modifiée du projet déposée le 18 décembre ;

Considérant que la demande modifiée est similaire à la version initiale, présentant toutefois quelques adaptations visant à rencontrer certaines remarques de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée a, à nouveau, été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'article 126§11 du COBAT : dérogation au RRU, art.4 et 6 du titre I, en matière de profondeur et hauteur de construction, en raison du projet de terrasse

Considérant qu'une lettre de réclamations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Considérant que la réclamation porte toujours sur les vis-à-vis potentiels et les nuisances sonores que pourraient occasionner l'occupation de la terrasse projetée depuis un immeuble situé en face de la rue ;

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort des logements en ce que toutes les techniques sont renouvelées, les châssis sont remplacés, les façades et toiture sont isolées et qu'une isolation acoustique est prévue entre les logements et avec l'immeuble contigu ;

Considérant que le local vélo projeté permet le rangement d'une dizaine de vélos et/ou poussettes, palliant à l'absence de garage ;

Considérant que le projet propose une buanderie commune dans les caves constituant un gain d'espace au sein des logements ;

Considérant que chaque appartement dispose d'une cave d'au moins 3m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'occupation en chambre de la cuisine d'origine et la fermeture des loggias sont bien antérieurs au 1er janvier 2000 et constituent une situation existante de fait, de même le déficit d'éclairage naturel des pièces de séjour situées au centre de l'immeuble ;

Considérant que l'organisation intérieure projetée des logements diffère peu de cette situation mais en améliore toutefois l'habitabilité par la suppression l'ancien wc, l'aménagement d'un sas d'entrée avec wc et l'agrandissement des fenêtres en façade arrière ;

Considérant que la petite chambre peut à la fois servir de chambre ou de bureau en complément de l'espace séjour en fonction des besoins de l'occupant ;

Considérant que cette possibilité permet de maintenir une offre variée de logements au sein de l'immeuble (1, 2, et 3 chambres) favorisant la diversité des ménages et des âges ;

Considérant que les loggias d'origine étaient des balcons inclus dans le volume bâti prévus pour disposer d'un accès abrité aux toilettes ;

Considérant que le placement de portes-fenêtres dans le plan de la façade et la construction de coursives permettent d'utiliser la zone « loggia » en mode « terrasse incluse » lorsque la fenêtre est ouverte ou en mode « balcon extérieur » tout en apportant de l'espace intérieur au séjour ;

Considérant que les normes minimales de superficie pour les locaux habitables du RRU sont respectées ;

Considérant que la superficie de la terrasse projetée en toiture a été réduite de +/- 4m<sup>2</sup>, observant un recul de 1m par rapport à la façade arrière et le maintien d'un recul de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen du n°64 ;

Considérant que le solde de toiture sera rendu non accessible par des garde-corps et sera revêtu d'une finition végétale ;

Considérant que d'autres terrasses ont été aménagées sur des toitures plates dans le voisinage ;

Considérant que le précédent préjudiciable pour la qualité résidentielle du voisinage que cette terrasse pourrait constituer est toutefois limité à cet endroit, vu la profondeur importante de l'intérieur de l'îlot, l'occupation de la parcelle arrière par des boxes de garages et la disposition des lieux ;

Considérant par ailleurs qu'il s'agit d'une terrasse attenante à une chambre dont l'usage est potentiellement différent d'une terrasse en relation avec un séjour, limitant les nuisances sonores potentielles ;

Considérant toutefois que le placement d'un écran constitué d'un brise-vues végétalisé du côté du pignon latéral serait judicieux afin de se prémunir des vis à vis avec les immeubles situés en face dans la rue et qui ont vue sur le pignon latéral ;

Considérant que les châssis de la façade avant seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris basalte, que le choix de cette teinte convient à l'aspect architectural de l'immeuble et se marie harmonieusement avec les teintes des matériaux existants ;

Considérant cependant que ni le matériau ni la couleur de la corniche de la façade avant ne sont précisées sur les plans et qu'il y aurait lieu d'unifier les teintes des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que le pignon latéral est entièrement visible de l'espace public ;

Considérant que la teinte projetée gris basalte dotée de bandeaux noirs est très foncée, et impacte négativement la vision d'ensemble sur les façades avant et latérale ;

Considérant qu'il serait préférable de choisir une teinte grège plus neutre et plus proche des bandeaux de cimentage existants en façade avant ;

Considérant, par ailleurs, vu l'exposition majoritairement Sud pignon, qu'il serait judicieux d'éviter les teintes foncées pour se prémunir des îlots de chaleur en été ;

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 RESERVES de :**

- Placer le long de la terrasse un écran constitué d'un brise-vue végétalisé dans le prolongement du pignon latéral permettant d'éviter les vis-à-vis ;
- Unifier les teintes des menuiseries de la façade avant en ce compris la corniche et préciser le matériau et la teinte de la corniche de la façade avant sur les documents graphiques ;
- Choisir pour le pignon un enduit de teinte grège plus neutre et plus proche des bandeaux de cimentage existants en façade avant ;
- Respecter l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 1/11/2024 portant les références CP.2024.0798/1 ;

**AVIS MINORITAIRE de la Direction de l'Urbanisme- de la Direction du Patrimoine Culturel :**

*Considérant que la Direction de l'Urbanisme et la Direction du Patrimoine Culturel s'éloignent de la commune ;*

*Considérant que le projet modifié ne respecte pas les conditions de l'avis de la commission de concertation du 05/11/2024 ;*

*Considérant que la demande concerne un immeuble de rapport construit en 1936 de style art déco comprenant 3 appartements d'une chambre en situation de droit ;*

*Considérant que la demande améliore la performance énergétique du bâtiment ; que toutes les techniques sont renouvelées, les châssis sont remplacés, les façades et toiture sont isolées et qu'une isolation acoustique est prévue entre les logements et avec l'immeuble contigu ;*

*Considérant que la demande actuelle prévoit le programme suivant :*

- 1 x logement 1 chambre ;
- 1 x logement 2 chambre ;
- 1 x duplex 3 chambres ;

Considérant que les normes minimales de superficie pour les locaux habitables du RRU sont respectées ;

Considérant toutefois que le duplex n'est pas conforme au principe de bon aménagement des lieux ; que le living est enclavé au centre de l'immeuble et ne bénéficie que d'un éclairage naturel indirect depuis la cuisine ;

Considérant que l'espace living du duplex sert également de lieu de passage vers les autres pièces ; que la taille des espaces de vie n'est pas proportionnelle au nombre de chambres ; que la configuration du duplex ne permet pas de prévoir de meubles supplémentaires ; que le logement n'est pas adapté aux besoins du nombre potentiel d'occupants (5) ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art.4 et 6 du RRU, que la terrasse projetée du duplex dépasse les hauteurs et profondeurs prescrites ; que la création d'un espace extérieur a un effet positif sur la qualité du duplex, mais que pour accorder les dérogations, l'habitabilité du duplex doit d'abord être améliorée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir la configuration du duplex ;

Considérant que pour la terrasse du duplex, le placement d'un écran constitué d'un brise-vues végétalisé du côté du pignon latéral serait judicieux afin de se prémunir des vis-à-vis avec les immeubles situés en face dans la rue et qui ont vue sur le pignon latéral ;

AVIS FAVORABLE sous RESERVES de :

- Respecter le bon aménagement des lieux pour le duplex en révisant la configuration du duplex, en améliorant l'habitabilité avec des espaces de vie adaptés au nombre de résidents ;
- Placer le long de la terrasse un écran constitué d'un brise-vue végétalisé dans le prolongement du pignon latéral permettant d'éviter les vis-à-vis ;

---

## 4. Avenue des Noisetiers, 69A

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

régulariser les modifications des abords exécutées en zones de retrait latéral et arrière (chemin d'accès, déblais et terrasses) et le remplacement de la haie et de la clôture de séparation avec le chemin communal, et placer un abri vélos de 9m<sup>2</sup> et un nouveau portail.

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

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

### **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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir PL72 délivré le 03/05/1989 ;

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

Considérant que la demande concerne une parcelle de terrain située en intérieur d'îlot, le long duquel passe un chemin public joignant l'avenue Van Becelaere à l'avenue des Noisetiers ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle bâtie comportant une villa, répartie en deux volumes ; un volume secondaire à l'avant, comprenant deux garages en façade avant et l'entrée privative en façade latérale, et un volume principal à l'arrière présentant une seconde entrée au niveau du sous-sol destinée à la patientèle du cabinet médical accessoire à la fonction principale d'habitation ;

Considérant que la demande initiale consiste à régulariser les modifications des abords exécutées en zones de retrait latéral et arrière (chemin d'accès, déblais/remblais et terrasses, clôtures...);

Considérant plus précisément que ces aménagements ont pour but de :

- Séparer l'accès au logement de l'accès aux cabinets médicaux situés un demi niveau plus bas par la réalisation d'un chemin séparé et sans marches ;
- Sécuriser la propriété contre les intrusions non désirées en plaçant une clôture le long du chemin public et un portail à front de rue ;
- Séparer les terrasses, réalisées en zones de retrait latéral et arrière, de l'entrée réservée à la patientèle, par une palissade en bois reliant l'habitation à un abri à vélos de 9m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande initiale déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que :

- Le chemin a été réalisé dans la zone de minimum 2m de large expressément réservée à la plantation d'arbre et d'arbuste le long du chemin communal ;
- Le permis de lotir ne permet qu'une construction accessoire destinée au rangement de l'outillage de 4m<sup>2</sup> en zone de cours et jardins ;
- L'abri vélo se situe dans les zones de retrait latérales de 4 et 7m délimitant la zone constructible du permis de lotir ;

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

- Article 126§11 : dérogation à un permis de lotir ;
- Prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant que deux lettres, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 27/11/2023 au 11/12/2023 ;

Considérant que cette demande avait été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 09/01/2024, que celle-ci avait émis un avis favorable unanime sous réserve de :

- Augmenter le caractère ajouré du portail permettant la vision sur la zone de recul et limiter sa hauteur à 1m50 ;
- Supprimer l'emplacement de stationnement réalisé sans permis dans la zone de retrait latéral au niveau de l'entrée privative ;
- Restituer une zone de plantation en pleine terre à cet endroit, limitant la largeur de la zone d'accueil du pas de porte à l'alignement avec la façade latérale du corps principal de l'habitation, soit 1m50 ;
- Supprimer l'abri vélo ;
- Revoir l'aménagement de la zone de retrait latéral bétonnée en restituant un aménagement planté en pleine terre ;
- Tailler régulièrement la haie d'if et la maintenir à une hauteur équivalente à la haie longeant l'autre côté du chemin au n°69 sans dépasser les 2m50 ;

- Fournir des plans modifiés et complétés répondant aux conditions reprises ci-dessus ;
- Fournir un plan d'ensemble de la propriété montrant les abris existants à supprimer et se conformer au permis de lotir en matière d'abri de jardin ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux de mise en conformité de la zone d'entrée et la suppression de l'abri vélo endéans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et les terminer maximum 6 mois après leur commencement ;

Considérant qu'en date du 15/01/2024, le collège a décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation et de faire application de l'art. 191 du CoBAT impliquant la modification du projet en fonction des conditions émises dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que cette décision a notifiée en date du 24/01/2024 ;

Considérant qu'en date du 25/03/2024 le demandeur a notifié son intention de faire application de l'art. 126/1, §1<sup>er</sup> du CoBAT afin de proposer une alternative au projet introduit ;

Considérant que le projet modifié a été déposé le 08/07/2024, complété le 18/11/2024 et déclaré complet en date du 16/01/2025 ;

Considérant que la demande modifiée est similaire à la demande initiale, se conformant toutefois aux conditions émises par la commission de concertation à l'exception de l'abri à vélos qui est maintenu ;

Considérant que la demande modifiée a, à nouveau, été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 126§11 du COBAT en raison de la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne l'implantation, la dimension, et la destination de l'abri ;

Considérant que trois lettres de réclamations, ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Considérant que les réclamations portent toujours sur :

- Le caractère étranger aux caractéristiques urbanistiques du quartier que représente le placement d'un portail ;
- L'aspect quasi aveugle, les dimensions excessives et le caractère massif du portail projeté ;
- Le doute sur l'utilité de celui-ci ;

Considérant que la hauteur du portail projeté a été réduite à 1m50 de haut permettant une vision par-dessus celui-ci ;

Considérant qu'il combine toujours une entrée piétonne pour la patientèle, et une entrée privée à deux vantaux pour le passage de véhicules, séparées par une colonne comportant les boîtes aux lettres et sonnettes, totalisant une largeur de 5m20 ;

Considérant que son aspect a été allégé en ajoutant la totalité de sa hauteur ;

Considérant que la situation de l'habitation en intérieur d'îlot dont les entrées privative et professionnelle sont éloignées de la voirie nécessite un contrôle à distance de l'accès à la propriété ;

Considérant que la séparation des accès est motivée par la confusion fréquente de la patientèle entre l'entrée privée et l'entrée au cabinet ;

Considérant en effet que pour accéder au cabinet il fallait passer devant l'entrée privée, longer la façade latérale et descendre quelques marches pour accéder à l'entrée de la patientèle située plus bas ;

Considérant que la réalisation du chemin a permis de réaliser un accès en pente douce sans marches plus confortable pour la patientèle ;

Considérant que l'assiette du chemin suit la pente du chemin communal et n'a pas entraîné de fortes modifications du relief ;

Considérant que la réalisation de ce chemin a nécessité la suppression d'une haie de thuyas et de lauriers cerises qui avaient par ailleurs pris trop d'ampleur ;

Considérant que la haie a été remplacée par une haie d'if dont l'entretien régulier devra être assuré ;

Considérant que sa hauteur devra être maintenue à une hauteur équivalente à la haie longeant l'autre côté du chemin avec un maximum de 2m50 ;

Considérant également que l'ancienne clôture à grosse maille de +/- 1m10 de haut a été remplacée de par une clôture métallique rigide avec une base en panneau de béton pour la retenue des terres, totalisant une hauteur maximum de 2m ;

Considérant que ces remplacements constituent des aménagements raisonnables et en adéquation avec la rénovation des clôtures et la sécurisation de la propriété ;

Considérant qu'une visite sur place a permis de constater que la végétation qui a été plantée à proximité de l'abri vélo s'est bien développée, dissimule celui-ci depuis le chemin et garantit la bonne intégration de celui-ci dans le paysage ;

Considérant par conséquent que la présence de l'abri vélo n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni à la qualité paysagère du chemin creux ;

Considérant que le dossier comprend un plan d'ensemble de la propriété mentionnant les abris existants à supprimer et les zones à déminéraliser et à replanter en pleine terre ;

Considérant que la terrasse construite sans permis dans l'angle des zones de retrait latéral et arrière en 2018 sera démontée de même que la palissade récemment ajoutée ;

Considérant que la surface carrossable, réalisée sans permis en 2017 dans la zone de retrait latéral au niveau de l'entrée privative, est réduite à une largeur de 3m ;

Considérant que cette largeur laisse toujours la possibilité de stationner un véhicule en zone de retrait latéral ;

Considérant qu'il avait été demandé dans le précédent avis que la largeur du pas de porte soit limitée à 1m50, à la fois afin de limiter la zone carrossable devant les garages, tel qu'autorisée dans le permis d'origine, et de compenser la perte de végétation dans la zone réservée à la plantation d'arbre et d'arbuste, expressément prévue au permis de lotir, en raison de la réalisation du chemin d'accès piéton ;

Considérant dès lors que les dérogations, relative aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation du chemin et de l'abri vélo dans la zone de plantation obligatoire le long du chemin communal sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture, panneaux en béton), en prévoyant plusieurs ouvertures de minimum 20 x 20 cm en pente douce et sans panneaux de béton ;

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



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

**AVIS FAVORABLE sous réserves de :**

- Élargir la zone de plantation en pleine terre en limitant la largeur de la zone minéralisée entre la porte d'entrée et la zone de plantation à 1m50 et en s'alignant sur la façade latérale du corps principal de l'habitation ;
- Tailler régulièrement la haie d'if et la maintenir à une hauteur équivalente à la haie longeant l'autre côté du chemin au n°69 sans dépasser les 2m50 ;
- Veiller au développement et au maintien de la végétation principalement aux abords de l'abri vélo afin de le soustraire à la vue des passants ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Maintenir dans les clôtures plusieurs passages non bétonnés pour le passage de la petite faune ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de démontage et de déminéralisation dans les 6 mois suivant la notification du permis d'urbanisme.

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<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 permis de lotir en ce qui concerne l'implantation de l'abri vélo et du chemin dans la zone de plantation obligatoire le long du chemin communal sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

---

## 5. Avenue de Tercoigne, 10

**Objet de la demande :**

construire une extension en façade arrière (au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée) et régulariser les 3 façades

**Motif de la CC :**

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

**Avis de la Commission :**

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;  
Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;  
Considérant que la demande concerne une maison jumelée de type 3 façades de gabarit R+2+ Toit à versants comportant une cave au sous-sol, construite dans les années 20 ;  
Considérant que la parcelle est à proximité du site classé du square Tercoigne (A.R. du 19/04/1977) ;  
Considérant que le projet consiste à agrandir et à restaurer la villa et la remise située au fond de la parcelle ;  
Considérant que ladite demande de permis d'urbanisme tend à régulariser certains travaux non conformes aux dispositions du permis d'urbanisme réf : PU/31289-21 délivré le 21/02/2022 ;  
Considérant qu'il s'agit de régulariser les 3 façades et de construire une extension à l'arrière du rez+1 ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez+1 au-dessus de l'annexe ;
- La régularisation des châssis installés en façade avant et latérale ;
- La régularisation des baies de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La régularisation des façades peintes en blanc ;

Considérant que le dossier est 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 ;

#### **Rénovation des façades avant et latérale peintes en blanc :**

Considérant que les façades visibles depuis l'espace public ne seront pas décapées comme prévu dans le permis réf : PU/31289-21 ; que la peinture blanche sur briques sera maintenue et rénovée ;  
Considérant les façades de l'immeuble en situation de droit présente un calepinage en briques rouges ornées de bandeaux constitués de briques blanches ;  
Considérant que les façades de l'immeuble présentent des détails architecturaux intéressants traduisant de son ancienneté et de sa valeur patrimoniale ;  
Considérant que les façades visibles depuis l'Avenue de Tercoigne forment un ensemble symétrique avec celles de la maison jumelée sise au n°8, peinte en blanc ;  
Considérant que ces façades en briques peintes en blanc permettront de préserver l'aspect architectural d'ensemble des deux bâtiments jumelés, sans porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;  
Considérant qu'un examen des façades des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles sont composées de briques rouges et de peinture ou crépis blancs ;  
Considérant dès lors que les façades projetées s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'Avenue de Tercoigne ;

#### **Remplacement des châssis :**

Considérant que le projet initial prévoit de remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois de ton blanc, dotés d'une imposte supérieure ;  
Considérant que des châssis en bois de ton « RAL 7033 » et de divisions inspirées de celles des châssis d'origine de l'immeuble contigu ont été placés en lieu et place des châssis prévus initialement ;  
Vu l'absence d'archives représentant les châssis d'origine de l'immeuble ;  
Considérant qu'au regard de la typologie architecturale de l'ensemble des deux bâtiments jumelés, ces châssis s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment, permettent de conserver la mémoire du bâti d'origine et apportent une nette amélioration esthétique à celui-ci ;

## **Régularisation de l'annexe existante au rez-de-chaussée et la construction d'une extension à l'arrière du rez+1 :**

Considérant que les travaux d'agrandissement de l'annexe sise à l'arrière du rez-de-chaussée n'ont pas été exécutés ; que sa profondeur a été maintenue ;

Considérant que les ouvertures de baies existantes en façade arrière et latérale de cette annexe ont été agrandies ;

Considérant que ces travaux exécutés ne correspondent pas aux dispositions du permis d'urbanisme réf : PU/31289-21 délivré en 2022 ; que la présente demande vise à les régulariser ;

Considérant ces grandes baies vitrées disposent de châssis en aluminium de ton « RAL 7033 » ;

Considérant que la baie latérale de ladite annexe a été légèrement agrandie ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée dotée de nouvelles baies vitrées 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 les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ; que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que la façade latérale de l'annexe du rez-de-chaussée sera en partie en cimentage blanc avec faux joints dessinés ;

Considérant cependant que les joints dessinés ne correspondent pas aux joints formés par les briques existantes et celles prévues au rez+1 ;

Considérant dès lors qu'il convient d'être vigilant à la préservation de la cohérence des détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter l'appauvrissement de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir sur cette partie cimentée soit des briquettes, soit des faux joints similaires aux joints des briques et briquettes projetées au rez+1 ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension au-dessus de l'annexe existante au rez-de-chaussée en vue d'aménager une chambre ;

Considérant qu'elle sera alignée en largeur et en profondeur avec l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension permettra d'aménager une chambre de 20,7 m<sup>2</sup> dotée d'un dressing de 6,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ladite extension sera isolée par l'extérieur ;

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

Considérant que la façade arrière de l'extension sera recouverte d'un cimentage identique à celui appliqué à l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que sa façade latérale sera habillée de briquettes blanches sur isolant ; que cette finition garantira une intégration cohérente par rapport aux façades avant et latérale de l'immeuble ;

Considérant que cette façade disposera d'une imposte de 2 m de largeur ; que celle-ci permettra d'amener de la lumière naturelle dans le dressing annexé à la nouvelle chambre ;

Considérant que le projet porte également sur la pose de 6 panneaux photovoltaïques de (1720 x 1134) mm sur le toit plat de la nouvelle extension; soit sur une superficie totale d'environ 18 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant cependant qu'afin de pérenniser l'installation photovoltaïque, il y aura lieu d'éviter les surchauffes de la toiture en prévoyant soit une toiture végétalisée, soit un lestage de gravier ou une finition de teinte claire ;

**L'éclairage naturel de la chambre 2 et 3 :**

Considérant que l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas d'application en ce qu'il s'agit de chambres/baies existantes de droit ;

Considérant toutefois que la reconfiguration des chambre 2 et 3 permettra d'améliorer leur éclairage naturel ;

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 ;
- Prévoir sur la partie cimentée de la façade latérale de l'annexe, des faux joints reprenant le calepinage des briques et briquettes projetées en façade latérale de la nouvelle extension ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser sur le toit plat de l'extension projetée, soit une finition esthétique végétale, un lestage de gravier ou une finition de teinte claire, dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

---

## 6. Boulevard du Souverain, 7

**Objet de la demande :**

construire une villa 4 façades disposant de 3 chambres avec salle de bain et garage deux voitures

**Motif de la CC :**

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

**Avis de la Commission :**

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

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé Zone Souverain Est, partie Sud A.E.18/03/93 en zone de variation de masse, de parc et zone naturelle ;

Vu la situation de la demande à proximité des zones Natura 2000 que constituent les stations relais en bordure du boulevard du Souverain (station IA 14) ;

Vu la situation de la demande en zone C valeur biologique élevée sur la carte d'évaluation biologique ;

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

Considérant que la demande concerne l'arrière de la parcelle située au fond de la propriété sise à l'angle du Boulevard du Souverain 7 et de la rue Nisard, disposant d'une villa isolée inscrite à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que cette parcelle présente une forte déclivité, est bordée d'un bouquet d'arbres et délimitée par une clôture constituée d'un muret bas et d'une grille en fer forgé et d'un portail d'accès constitué de deux pilastres et d'une grille en fer forgé en front de voirie le long de la rue Nisard ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 28/02/2023 pour l'abattage de deux cerisiers et la modification du relief du sol au niveau de la zone de parc effectués sans permis d'urbanisme;

Considérant que le projet consiste à construire une villa 4 façades, de gabarit rez+1+toiture à versant et à réaménager les abords de cette villa ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une villa 4 façades disposant de 3 chambres avec salle de bain et garage deux voitures au sous-sol ;
- La réalisation d'une clôture séparant la parcelle en deux ;
- L'aménagement des abords et d'un accès carrossable vers le nouveau garage ;
- La régularisation de l'abattage de deux arbres et de la modification du relief effectués en 2023 ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- Prescription particulière D2-E2 : Absence de cohérence d'aspect ;
- Prescription 2.5.1 : l'aménagement de l'accès carrossable ;
- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur :

- L'implantation de la villa, jugée trop proche du bien voisin situé au 2A, rue du Grand Veneur ;
- La possibilité de rapprocher son implantation de la rue Nisard et de réduire l'accès carrossable.

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 ;

#### **L'implantation de l'immeuble et gabarit :**

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à 4 versants avec un niveau semi-enterré situé en recul sur l'alignement ;

Considérant que l'immeuble projeté est localisé dans la zone de variation de masse (D2) prévue au PPAS ; que le taux d'emprise s'élève à environ 164 m<sup>2</sup>, que ce taux d'emprise est inférieur au taux d'emprise maximum fixé au PPAS (180m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette construction sera implantée dans la zone de variation de masse définie par le PPAS au point le plus éloigné de la propriété voisine située au 2A ;

Considérant que le dénivelé du terrain fait apparaître le niveau du sous-sol au point le plus bas de l'implantation, en créant une façade Nord-Est d'environ 8,15 m de largeur, intégrant l'accès principal à l'habitation ainsi que l'entrée du garage depuis la rue Nisard, dont la largeur est de 5,15 m ;

Considérant qu'une implantation plus proche de la rue Nisard contreviendrait aux objectifs et parti urbanistique recherché du PPAS qui impose une construction en recul par rapport aux voiries et impliquerait la mise en péril ou l'abattage de nombreux arbres en bordure de voirie ;

Considérant que la superficie de plancher projetée s'élève à 285,2 m<sup>2</sup>, que cette superficie est nettement inférieure à la superficie de plancher fixée au PPAS (soit 450m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'implantation et le gabarit sont, dès lors, conformes aux prescriptions du PPAS ;

### **La cohérence d'aspect architectural et les matériaux de construction constituant les façades :**

Considérant que les prescriptions générales du PPAS en zone de variation de masse laissent la plus grande liberté au maître de l'ouvrage en matière d'esthétique des constructions, sous réserve de respecter la prescription 4.1.1. ;

Considérant que le PPAS, prescription 4.1.1., impose en zone de variation de masse que même dans le cas de réalisations non simultanées et à l'intérieur de chacune des zones définies au plan, l'aspect extérieur des constructions devra présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité ;

Considérant, également, que la prescription particulière par zone ou groupe de zones constructibles du PPAS (D2/E2) prévoit dans son objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché que les constructions auront une cohérence d'aspect entre elles (matériaux, couleurs, type de toiture,...) ;

Considérant que les façades projetées du rez-de-chaussée et du rez-1 seront pourvues d'un revêtement en panneaux de type Equitone Tectiva TE10, de teinte beige ;

Considérant que celles du rez+1 seront en panneaux de type Equitone Tectiva TE60 de ton brun ;

Considérant que les châssis seront en aluminium de ton anthracite ;

Considérant que les revêtements projetés s'éloignent de l'aspect architectural du bien sis dans la zone de variation de masse voisine (E2) ; qu'il conviendrait de prévoir un revêtement permettant de garantir une cohérence d'aspect avec le bien voisin situé en zone E2 du PPAS ;

Considérant, par ailleurs, que les façades des constructions situées dans l'environnement urbain avoisinant sont majoritairement revêtues de briques grises à l'aspect irrégulier, conférant ainsi du relief aux façades ;

Considérant que l'aspect des matériaux projetés ainsi que leurs teintes ne permettent pas de garantir son intégration dans le paysage urbain ;

Considérant que le projet prévoit une toiture à 4 versants à faible pentes en tuiles de terre cuite plate de ton noir, que ce volume a uniquement une fonction esthétique, que ce type de toiture s'éloignent de l'aspect architectural du bien sis dans la zone de variation de masse voisine (E2) et est également étranger aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

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

Considérant que la présence de cette toiture implique un impact volumétrique non négligeable sur le paysage verdoyant environnant et ne permet pas de garantir son intégration dans son environnement naturel et construit ;

Considérant qu'il convient de prévoir en lieu et place de cette toiture à versants, un toit plat végétalisé afin de réduire l'impact volumétrique de la construction sur le paysage verdoyant environnant et de permettre une meilleure cohérence d'aspect dans la zone de variation de masse concernée ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone concernée située à proximité immédiate de la zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe 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 qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que tant la composition architecturale, les matériaux et la tonalité contreviennent aux objectifs d'aménagement et parti urbanistique recherchés du PPAS ;

### **L'agencement des espaces :**

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS – Souverain-Est autorisent les garages inclus dans le volume des constructions d'une capacité minimum de 2 emplacements de parking par unité de logement ;

Considérant que le sous-sol sera aménagé en un garage permettant d'accueillir deux voitures et un local vélo, deux caves, un vestiaire avec sanitaires, un local technique ainsi qu'une cage d'escalier et un ascenseur ;

Considérant que le rez+1 sera dédié aux pièces de vie ; qu'il sera composé d'un grand séjour de 92 m<sup>2</sup> ; d'une cuisine de 18,2 m<sup>2</sup> et des sanitaires ;

Considérant que cet étage disposera de 3 façades pourvues de grandes baies vitrées, dont une baie de 7,80 m de largeur en façade nord et quatre grandes baies vitrées de 3,40 m et 5.09 m de largeur en façades Nord-Est et Sud-Ouest ;

Considérant que cette configuration permet l'aménagement de pièces de vie principales spacieuses, lumineuses, ouvertes sur le jardin et adaptées aux besoins et souhaits des demandeurs ;

Considérant que le rez+1 sera aménagé en 2 chambres de 20,6 m<sup>2</sup> et 18,7 m<sup>2</sup> dotées d'une salle de bain privée, et une troisième chambre de 15,9 m<sup>2</sup> dotée d'une salle de bain et d'un dressing de 6,9 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les 3 chambres disposeront de 1 ou deux grandes baies vitrées assurant un maximum d'éclairage naturel et d'ouverture sur le jardin ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) notamment en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous-plafond ;

Considérant, cependant, que la hauteur sous-plafond du séjour s'élève à 3m18 et celle du niveau des espaces de nuit s'élève à 2m76 ; que ces hauteurs pourraient être réduites afin de diminuer la hauteur générale du bâti et l'impact du bâti dans son environnement et permettre une meilleure intégration dans le paysage ;

Considérant que les baies prévues du côté de la mitoyenneté avec le bien sis au n°2A, rue du Grand Veneur seront à distance de 9 m par rapport à l'axe mitoyen et à environ 16 m de la façade de la propriété voisine ; que ces distances respectent les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que la façade Nord du rez+1 sera en recul de 4,53 m par rapport au plan de la façade Nord du rez-de-chaussée, laissant place à une grande terrasse de 36 m<sup>2</sup> sur le toit du rez-de-chaussée ; que celle-ci sera accessible depuis les chambres 2 et 3 ;

Considérant qu'elle est susceptible de constituer une source de nuisances sonores et visuelles portant atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant que la superficie de cette terrasse est disproportionnée par rapport à son usage, étant uniquement destinée à deux chambres ;

Considérant, également, que la terrasse dispose d'un parapet en maçonnerie revêtue de panneaux de type Equitone Tectiva TE60 de ton brun qui accentue l'aspect massif et peu intégré de la construction dans son environnement ;

Considérant qu'une terrasse d'une telle ampleur ne se justifie pas étant donné que la maison dispose d'une grande terrasse au rez-de-chaussée et d'un jardin ;

Considérant qu'il convient de revoir la configuration de cette terrasse et ses dimensions de manière à éviter les potentielles nuisances sonores et visuelles sur la propriété voisine sise rue du Grand Veneur n°2A et à mieux s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

### **L'aménagement des abords et le morcellement de la parcelle :**

Considérant qu'une terrasse de plain-pied est projetée au rez-de-chaussée en façade Nord-Ouest et Sud-Ouest, que ces terrasses engendrent la création de murs de soutènement imposants et peu intégrés au paysage ; que ceux-ci ne sont pas favorables à la biodiversité et au passage de petite faune ; qu'il conviendrait donc de concevoir ce soutènement des terres par un talutage planté ;

Considérant que la clôture existante à hauteur de la rue Nisard en ce compris les pilastres et le portail d'entrée restent inchangés ;

Considérant qu'une partie du relief dénivelé sans permis d'urbanisme sera traversée par le nouvel accès carrossable ;

Considérant que le chemin d'accès projeté depuis le portail existant et les portes d'entrée et de garage est prévu en klinkers béton ; que sa largeur varie entre la largeur du portail existant (5,40 m) et 7,10 m ;

Considérant que cet accès carrossable constitue une saignée importante dans le paysage verdoyant et naturel de la zone de parc ; que sa largeur et le matériau le constituant ne permettent pas son intégration par des massifs de plantations ;

Considérant que la largeur de ce chemin telle que projetée pourrait permettre ainsi son utilisation comme zone de stationnement ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en zone de stationnement conformément à l'art. 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il convient de réduire significativement la largeur de ce chemin ;

Considérant que le fond de cet accès sera en contrebas par rapport à zone naturelle ; que celui-ci sera bordé de deux murs de soutènement « stepoc » peu intégrés au paysage ; qu'il conviendrait de concevoir le soutènement des terres par un aménagement paysagé en talus plantés ;

Considérant que l'imperméabilisation et la minéralisation des abords participent à l'augmentation des températures et aux îlots de chaleurs urbains ;

Considérant qu'il y a lieu de concevoir ce chemin afin que celui-ci soit mieux intégré dans le paysage naturel au regard du réseau racinaire des plantations existantes dans la zone ;

Considérant également qu'il convient de préserver la perméabilisation au niveau des abords en vue de participer à la lutte contre les inondations et de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant de plus que l'aménagement des zones de parc vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif et participe à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant que la demande consiste également à réaliser une division physique de la parcelle ; que celle-ci sera constituée d'une rangée de haies d'espèce indigène, d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant que cette séparation porte atteinte à l'aspect paysagé et naturel du parc ;

Considérant que le morcellement de la propriété dénature et porte atteinte à la valeur historique et aux caractéristiques paysagères de l'ensemble formé par l'immeuble et ses abords sis boulevard du Souverain 7 ; que le placement des dispositifs tels qu'une clôture physique ou une haie est à proscrire ;

Considérant qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert et qu'il y a lieu d'assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle ;



Considérant qu'il convient de préserver les caractéristiques paysagères de la zone de parc en excluant toutes formes de clôtures ou haies permettant de morceler la propriété ;  
Considérant qu'il conviendrait de prévoir en lieu et place de la séparation physique projetée un aménagement paysager composé d'arbres, d'arbuste et de buissons d'essence indigène reconstituant un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure et à la qualité du paysage urbain ;

Considérant par ailleurs que le site se situe près de la zone de liaison du réseau écologique bruxellois, susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016) ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

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

Considérant que la construction d'une nouvelle habitation 4 façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant, dès lors, qu'il conviendrait de mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelles, etc...) ;

Considérant, par ailleurs, que la présente demande porte également sur la régularisation de la modification du relief et de l'abattage de deux arbres effectués en 2023 ; qu'il conviendrait de prévoir des mesures compensatoires pour ces modifications ;

Considérant le rôle de la végétation dans la régulation du climat, dans la réduction de la pollution atmosphérique et dans le paysage urbain ; que leur maintien et leur développement préservent le cadre de vie des habitants et le bien-être collectif ;

Considérant qu'il est vivement recommandé d'accompagner le projet d'un plan paysager détaillant l'aménagement prévu des abords, ainsi que les essences végétales sélectionnées pour les plantations ;

### **Gestion de l'eau**

Considérant que la parcelle se trouve à proximité d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 à 10m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 7000 l ;

Considérant, cependant, que la demande est imprécise en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales notamment en ce qui concerne la réutilisation et le trop-plein de la citerne ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau ;

Considérant qu'il y a lieu de rediriger, selon la nature et la capacité d'absorption du sol, le trop plein de cette citerne vers une zone d'infiltration naturelle et paysagère afin de contribuer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il est recommandé de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels) ;

## **CONCLUSION**

Considérant que le projet tel que présenté dans sa composition architecturale, ses matériaux et sa tonalité contrevient aux objectifs d'aménagement et parti urbanistique du PPAS ;  
Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'esthétique du projet, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins,... (Circulaire Ministérielle n°14/1 du 30 août 1999 relative aux effets du nouveau projet de PRAS)

Considérant que l'aménagement de cette propriété remarquable 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 des éléments énumérés ci-avant, il ressort que le projet tel que présenté porte atteinte et est contraire au bon aménagement des lieux.

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

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis.***

*La commission invite les demandeurs à soit 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 et à solliciter une réunion de projet en application de l'art. 188/12. § 1<sup>er</sup> du CoBAT et de son AGRBC du 23 mai 2019 avant délivrance du refus.*

---

## **7. Avenue du Bois de la Cambre, 8**

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

construire une maison unifamiliale

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

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

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 d'une construction mitoyenne)

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un terrain non bâti, d'une largeur à rue d'environ 11,36 m et d'une superficie d'environ 120 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle sise à l'arrière de l'habitation située avenue du Bois de la Cambre 8, entre les biens n°46 et n°52, rue des Merisiers ;

Considérant que la demande initiale porte sur la construction d'un immeuble mitoyen à deux logements, de gabarit rez+2+toiture plate ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27/06/2024 portant les références CP.2024.0475/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 9 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/06/2024 au 08/07/2024 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'ampleur du volume projeté et son impact sur l'ensoleillement de la terrasse du bien sis au n°52 ;
- L'impact de la configuration de la façade en saillie sur les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue des Mérisiers ;
- L'augmentation du nombre des résidents au vu de la collocation existante dans le bien sis Avenue du Bois de la Cambre 8 et son impact sur le caractère paisible du quartier composé majoritairement de résidences unifamiliales ;
- La proportion du volume par rapport à la surface habitable et son impact sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis les deux terrasses prévues à l'arrière de l'immeuble sur le bien voisin sis au n° 46 ;

Considérant que cette demande avait été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 20/08/2024, que celle-ci avait émis un avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée ;

Considérant qu'en date du 09/09/2024 le demandeur a notifié son intention de faire application de l'art. 126/1, §1er du CoBAT afin de proposer une alternative au projet introduit ; que le projet modifié a été déposé le 21/11/2024 ;

Considérant que la demande modifiée porte sur la construction d'une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+2+toiture plate ;

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

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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu que 6 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le manque de la version numérique de la demande modificative ;
- L'ampleur du volume projeté et son impact sur l'ensoleillement de la terrasse du bien sis au n°52 ;
- L'impact de la configuration de la façade en saillie sur les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue des Merisiers ;
- L'augmentation du nombre des résidents au vu de la collocation existante dans le bien sis Avenue du Bois de la Cambre 8 et son impact sur le caractère paisible du quartier composé majoritairement de résidences unifamiliales ;
- La proportion l'implantation du rez-de-chaussée et son impact sur la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ;
- L'impact d'ensoleillement du volume projeté sur les immeubles alentour ;
- Le manque d'intégration de la façade projetée aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la rue ;
- Le risque d'avoir des vues intrusives engendrées depuis les deux terrasses prévues à l'arrière de l'immeuble sur le bien voisin sis au n° 46 ;

Considérant cependant que la version numérique du projet modifié n'a pas été mise en ligne dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09 au 23 décembre ; que par conséquence, les réclamations introduites ont été fondées sur l'ancienne version du projet ; Considérant qu'une commission de concertation a eu lieu le 14/01/2025, suite à l'enquête publique organisée du 09 au 23 décembre, et que le demandeur, l'architecte ainsi que les réclamants y étaient présents ;

Considérant que le projet modifié a été présenté aux participants et aux membres de cette commission de concertation ;

Considérant que la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue d'organiser une nouvelle enquête publique a été organisée 20/01/2025 au 03/02/2025 ; que les documents concernés par le projet modifié ont bien été publiés dans le cadre de cette enquête publique ; que celle-ci a fait l'objet de 3 réclamations portant essentiellement sur :

- Le risque d'augmentation du nombre des résidents au regard de la collocation existante dans le bien sis Avenue du Bois de la Cambre 8 et son impact sur le caractère paisible du quartier composé majoritairement de résidences unifamiliales ;
- Le risque de modifier la dynamique du quartier au vu de l'accumulation des projets immobiliers ;
- Les nuisances sonores pouvant être engendrées par l'usage de la terrasse prévue au 2<sup>e</sup> étage et du balcon projeté en façade à rue ;
- L'ampleur du volume projeté et son impact sur l'ensoleillement des habitations d'en face et de la terrasse du bien sis au n°52 ;
- Le manque d'intégration du volume projeté aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la rue des Merisiers ;
- L'impact visuel de la pompe à chaleur prévue sur le toit plat de l'immeuble ;

#### **La configuration de la parcelle :**

Considérant que la parcelle traversante entre l'avenue du Bois de la Cambre 8 et la rue des Merisiers 48-50 sera divisée ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande atteint une largeur à front de la rue des Merisiers d'environ 11,36 m et d'une surface d'environ 120 m<sup>2</sup> ; que 55% de sa superficie est en biais par rapport à la rue des Merisiers ;

Considérant que la configuration particulière de la parcelle enclavée entre deux murs mitoyens prédispose à la construction d'un immeuble ;

#### **Le rez-de-chaussée et son toit plat végétalisé :**

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble projeté occupera moins de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale de la parcelle ; que sa profondeur sera inférieure à celle des constructions voisines sises au n°46 et n°52 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé en une cage d'escalier, un garage, une cave/buanderie et une grande pièce de vie de 33,7 m<sup>2</sup>, composée d'un salon, cuisine et salle à manger ;

Considérant que le salon prévu à l'arrière du rez-de-chaussée sera doté d'une grande baie vitrée de 3,65 m de largeur sur 2,45 m de hauteur, permettant un accès direct au jardin ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée garantit une pièce de vie principale spacieuse, lumineuse, ouverte sur le jardin et adaptée aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée déroge à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m la profondeur et la hauteur du profil mitoyen le moins profond et le moins haut sis au n°46 ;

Considérant que l'arrière du toit plat du rez-de-chaussée sera doté d'une finition végétalisée ;

Considérant que la finition végétale sur ce toit plat permet une meilleure intégration de l'immeuble dans le paysage urbain et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères des parcelles ne disposant pas ou disposant d'une petite zone de cours et jardins ;

Considérant que la finition végétalisée sur le toit plat du rez-de-chaussée participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée s'intègre discrètement en intérieur d'îlot et sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que les dérogations relatives à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont minimales et ne porte pas atteinte au voisinage ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant cependant que le projet impliquera la suppression d'une partie du bardage en bois existant sur le mur mitoyen du bien sis au n°52 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition soignée des murs pignons des deux constructions voisines et de reconstituer à l'identique le bardage en bois existant sur les parties encore visibles du mur mitoyen du n°52 ;

### **Le 1er étage et son balcon :**

Considérant que le 1er étage sera aménagé en deux chambres de 17,1 m<sup>2</sup> et 13,7 m<sup>2</sup>, un WC et une salle de bain ;

Considérant que la profondeur totale du rez+1 sera alignée à la profondeur des pignons mitoyens sis au n°48 et n°52 ;

Considérant que les chambres seront dotées de deux baies vitrées à l'avant et à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que les baies prévues à l'arrière permettent une vue droite vers le jardin et le toit plat végétalisé du rez-de-chaussée ;

Considérant que les ouvertures de baies sises à l'arrière du 1er étage respectent les dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant que la chambre sise en mitoyenneté avec le n°52 sera munie d'un balcon d'environ 87 cm de profondeur sur 4,06 m de largeur, intégré en façade avant dans le volume de l'immeuble ;

Considérant que le balcon du 1er étage sera doté d'un garde-corps en ferronnerie et aluminium de ton brun foncé ;

Considérant que le balcon du rez+1 permet de concevoir un décrochement de la façade avant, atténuant ainsi l'effet d'une composition volumétrique massive compte tenu de la largeur de celle-ci ;

Considérant qu'au vu de la profondeur de ce balcon, celui-ci ne sera pas susceptible d'engendrer des nuisances significatives ;

### **Le 2ème étage et sa terrasse :**

Considérant que le 2ème étage sera aménagé en une suite composée d'une chambre de 17,7 m<sup>2</sup>, un WC et un coin de douche ; que celle-ci sera dotée d'une terrasse de 7,70 m<sup>2</sup>, prévue sur le toit plat du rez+1 du côté du bien sis au n°52 ;

Considérant que la hauteur maximale de l'immeuble (rez+2) sera inférieure de 1,06 m à celle de la construction mitoyenne la plus haute, située au n°46, et que celle du volume en recul dépassera de 73 cm celle du bien voisin situé au n°52 ;

Considérant que le gabarit projeté est conforme aux dispositions de l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègre de manière cohérente entre les deux constructions adjacentes sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble ;

Considérant que la configuration volumétrique de cet immeuble permet de garantir une intégration discrète et une meilleure jonction avec le bien adjacent sis au n°52 ainsi qu'une meilleure transition entre les deux gabarits adjacents ;

Vu l'étude d'ensoleillement annexée à ladite demande de permis ;

Considérant que le bâtiment projeté n'occasionne de l'ombre sur la terrasse voisine qu'à des moments sans impact notable et que sa volumétrie n'est pas de nature à altérer l'ensoleillement des biens avoisinants ;

Considérant par ailleurs que la terrasse prévue au 2<sup>ème</sup> étage, doté d'un garde-corps en ferronnerie et aluminium de ton brun foncé, sera en recul latéral de 1,97 m par rapport à la mitoyenneté avec le n°52 et en retrait frontal de 1,15 m par rapport au plan de la façade avant de l'immeuble ; que sa position respecte les dispositions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant cependant que cette terrasse se situe au niveau de la cage d'escalier ; que son occupation ne sera pas dédiée uniquement à la chambre du 2ème étage ;

Considérant que son utilisation pourrait engendrer des nuisances sonores et porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que l'habitation unifamiliale bénéficie déjà d'un jardin comme principal espace d'agrément extérieur, que l'aménagement d'une terrasse de 7,60 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage apparaît excessif ; qu'il convient dès lors de supprimer cette terrasse en maintenant la baie vitrée permettant l'entretien du toit plat et munir cette baie vitrée d'un garde-corps ;

Considérant qu'une finition végétalisée sur ce toit plat participera à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'ilot ;

Considérant que la finition végétale constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

### **Le traitement de la façade à rue :**

Considérant que la porte d'entrée et les châssis de la façade avant seront en bois de ton foncé ;

Considérant que la porte de garage sera sectionnelle et revêtue d'un bardage en bois de teinte foncée ;

Considérant que la façade sera composée d'un soubassement en pierre bleue et des briques de ton sable, posés sur isolant ;

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

Considérant que les nouvelles menuiseries ainsi que les autres composants de la façade s'intègrent discrètement et sans porter atteinte aux qualités architecturales des constructions contiguës ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser sur les plans la teinte exacte des menuiseries de la façade avant ;

## **L'aménagement d'une couverture végétalisée et l'installation de panneaux solaires et d'une pompe à chaleur sur le toit plat du 2<sup>ème</sup> étage :**

Considérant que le toit du 2<sup>ème</sup> étage sera pourvu d'une couverture végétalisée et de 9 panneaux solaires ;

Considérant que la une finition végétalisée sur les toits plats de l'immeuble participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'ilot ;

Considérant que la finition végétale sur les toits plats de l'extension constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions et participe à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que ces panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que la pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture végétale permet de les pérenniser, et d'éviter les surchauffes de la toiture ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur ; que son unité extérieure est prévue sur le toit du 2<sup>ème</sup> étage ;

Vu les discordances relevées sur les documents graphiques concernant l'emplacement exact de cette unité extérieure par rapport au pignon du bien sis au n°46 ;

Considérant que la note acoustique introduite a cependant déterminé qu'elle sera placée à une distance de 45 cm minimum par rapport à l'axe mitoyen du n°46 ;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute discordance relative à l'emplacement de cette unité de pompe à chaleur ;

Considérant que la note acoustique prévoit le modèle CLIMATHUB TDM PLUS « AE140 BXY DEG » de dimensions L1270 x l1018 x H530 mm ;

Considérant que le niveau sonore de cette pompe à chaleur atteint 60 dBA en régime maximum, 47 dBA en régime normal et 35 dBA en régime de nuit ;

Considérant toutefois que le niveau sonore maximum atteint seulement 40,1 dBA à une distance de 3,40 m de l'unité ;

Considérant que le niveau sonore à cette distance est conforme aux critères imposés en périodes A par la Réglementation environnementale en vigueur (Région de Bruxelles Capitale, IBGE) ; que celui-ci sera également réduit en périodes B et C ;

Considérant que la note acoustique recommande certaines interventions permettant de réduire ces niveaux sonores, à savoir :

- Le placement des appuis antivibratoire entre la pompe et son support ;
- L'installation de capotages acoustiques ou d'écrans acoustiques : le choix se fera sur base des mesures qui seront prises in situ, par le bureau d'étude ATS, une fois la pompe à chaleur est installée ;
- La non réalisation de liaison rigide entre l'équipement technique et l'ossature du bâtiment ainsi que les dalles de support extérieures ;
- La réalisation des resserrages acoustiquement étanches entre les éléments (gaines, tuyauteries, ...) traversant les murs et les cloisons : Ces resserrages doivent exister sur toute l'épaisseur de la paroi et ne peuvent être à l'origine d'une réduction des performances en isolation acoustique de la cloison correspondante ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ces recommandations ;

Considérant que cette pompe à chaleur, visible depuis certains biens voisins, constituerait un élément inesthétique sur le toit de l'immeuble ; qu'il convient de prévoir un capotage acoustique doté d'un revêtement afin d'assurer une intégration discrète de celui-ci ;

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 ;
- Préciser sur les plans la teinte exacte des menuiseries de la façade avant ;
- Lever les discordances relevées concernant l'emplacement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur ;
- Respecter les recommandations reprises dans la note acoustique concernant l'installation de la pompe à chaleur ;
- Le placement des appuis antivibratoire entre la pompe et son support ;
- L'installation de capotages acoustiques ou d'écrans acoustiques : le choix se fera sur base des mesures qui seront prises in situ, par le bureau d'étude ATS, une fois la pompe à chaleur est installée ;
- La non réalisation de liaison rigide entre l'équipement technique et l'ossature du bâtiment ainsi que les dalles de support extérieures ;
- La réalisation des resserrages acoustiquement étanches entre les éléments (gaines, tuyauteries, ...) traversant les murs et les cloisons : Ces resserrages doivent exister sur toute l'épaisseur de la paroi et ne peuvent être à l'origine d'une réduction des performances en isolation acoustique de la cloison correspondante ;
- Supprimer la terrasse du second étage en maintenant la baie vitrée permettant l'entretien du toit plat et munir cette baie vitrée d'un garde-corps ;
- Végétaliser le toit plat du second étage ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée des murs mitoyens 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 la hauteur et la profondeur de l'arrière du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

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

---

## **8. Square Raymond Volckerick, 15**

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

installer une pompe à chaleur et modifier la baie latérale

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

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

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 :**



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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façade faisant partie d'un ensemble de maisons unifamiliales mitoyennes ou semi-mitoyennes construit dans les années 1950 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification d'une baie en façade latérale et à installer une pompe à chaleur dans la pente de garage ;

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

- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu que 1 lettre de réaction a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu que cette lettre soutient l'installation de la pompe à chaleur qui vise à améliorer la performance énergétique du bien ;

### **Modification d'une baie**

Considérant qu'un permis délivré en 2024 (PU/1943284) prévoyait le percement d'une baie de 260 cm de largeur sur 147 cm de hauteur en façade latérale ; que la présente demande revoit ces proportions comme suit : 178 cm de largeur et 168 cm de hauteur ;

Considérant que cette baie sera très peu visible depuis l'espace public ; qu'elle ne génère pas de vue droite et/ou intrusive sur le bien voisin ; qu'elle assure le bon éclairage naturel de la salle à manger ;

### **Installation d'une pompe à chaleur**

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) en zone de recul ; qu'elle déroge donc à l'article 11 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme ;

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

### **Choix de l'implantation et gestion du bruit**

Considérant que l'installation de la PAC en toiture ou en zone de jardin n'est pas souhaitable au vu de la taille réduite du jardin, de la forte proximité des habitations voisines (avenue Emile Van Becelaere et Square Raymond Volckerick) et du risque de réverbération sonores sur les façades arrière des deux rangées de maisons ;

Considérant que la demande prévoit donc de l'installer du côté rue ; que la PAC projetée présentera une puissance acoustique maximale réduite (56 dB) et d'un mode silencieux ( $L_w < 40$  dB) (Cf. fiche technique fournie dans le dossier de la demande) ; qu'elle sera de plus équipée d'un caisson acoustique afin d'atténuer au maximum son impact sonore ;

Considérant que la PAC n'apparaît pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il convient toutefois 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 ;

### **Intégration esthétique**

Considérant que la PAC sera intégrée dans le muret de la pente de garage, à proximité immédiate du bâtiment ;

Considérant qu'elle présentera une teinte neutre non réfléchissante et qu'elle sera dissimulée dans la végétation de la zone de recul afin de minimiser son impact esthétique depuis la rue ;

Considérant que ses dimensions compactes (109 cm de largeur, 43 cm de profondeur, 96 cm de hauteur) présentent un volume largement inférieur à 1m<sup>3</sup> et assurent un encombrement réduit ;

Considérant le projet ne porte ainsi pas atteinte à la cohérence visuelle et esthétique du square ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre 1, article 11) est acceptable ;

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION DE :**

- 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 ;

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

***La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul (titre 1, article 11) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

---

## 9. Avenue du Dirigeable, futur 22B

**Objet de la demande :**

construire une maison unifamiliale à 2 façades

**Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

***Avis de la Commission :***

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

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

Vu la situation du bien 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 (A.E. 18/03/1993) ;

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

Vu la situation de la demande à proximité du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des Sites (A.G.R.B.C. 16/03/95) ;

Vu la situation de la demande à moins de 60 m de la zone Natura 2000 (station 1A 14) que constitue le Parc du Leybeek ;

Vu l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (A.G.R.B.C 01/03/2012) ; Vu le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une construction nouvelle ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une maison unifamiliale à deux façades, de gabarit rez-de-chaussée + trois niveaux sous toiture plate ;  
Considérant que la construction vient occuper une parcelle libre se situant entre une habitation mitoyenne de quatre niveaux, du côté gauche, et la zone de cours et jardins du bien sis au numéro 63 de la rue de l'Hospice communal du côté droit ;

Considérant qu'une première demande a été déposée le 19/06/2024 et déclarée complète le 04/09/2024 ;

Considérant que le dossier de cette demande a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : Art. 126§11 Dérogations à un PPAS ;

Vu que sept lettres de réclamations avaient été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Considérant que la commission de concertation du 05/11/2024 a émis un avis défavorable unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel et de Bruxelles – environnement ; qu'il est libellé comme suit :

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

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

*Vu la situation du bien 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 (A.E. 18/03/1993) ;*

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

*Vu la situation de la demande à proximité du Parc du Leybeek inscrit à l'inventaire des Sites (A.G.R.B.C. 16/03/95) ;*

*Vu la situation de la demande à moins de 60 m de la zone Natura 2000 (station 1A 14) que constitue le Parc du Leybeek ;*

*Vu l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (A.G.R.B.C 01/03/2012) ;*

*Vu le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 ;*

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

*Considérant qu'il s'agit d'une construction nouvelle ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une maison unifamiliale à deux façades, de gabarit rez-de-chaussée + trois niveaux sous toiture plate ;*

*Considérant que la construction vient occuper une parcelle libre se situant entre une habitation mitoyenne de quatre niveaux, du côté gauche, et la zone de cours et jardins du bien sis au numéro 63 de la rue de l'Hospice communal du côté droit ;*

*Considérant que le programme de cette habitation comprend :*

*Au rez-de-chaussée :*

- Un hall d'entrée, avec circulation verticale, vestiaire et toilette, qui dessert, en façade arrière, une chambre de 12,90 m<sup>2</sup> avec salle de douche, et donne un accès direct à une petite terrasse et au jardin de plain-pied,*
- Un garage de 25,70 m<sup>2</sup> en façade à rue ;*

*Au premier étage :*

- Un séjour de 42,20 m<sup>2</sup> en façade à rue, avec une cuisine ouverte donnant sur l'arrière du bien,*
- Un débarras et une toilette,*

*Au deuxième étage :*

- Une mezzanine de 19,50 m<sup>2</sup>, avec un vide sur séjour d'environ 18 m<sup>2</sup>, une toilette,
- En façade arrière, deux chambres de 9,10 et 9,70 m<sup>2</sup>, avec chacune une petite salle de douche,

*Au troisième étage :*

- Un coin tv de 17,60 m<sup>2</sup> donnant accès par 2 baies vitrées à une terrasse en façade à rue d'environ 17,50 m<sup>2</sup>,
- Une toilette, et une troisième chambre de 14,30 m<sup>2</sup> en façade arrière, avec salle de bain intégrée et dressing ;

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

- Art. 126§11 Dérogations à un PPAS ;

*Vu que sept lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;*

*Vu que ces réclamations portent principalement sur quatre points :*

### **1 la volumétrie de l'habitation projetée, avec :**

- La profondeur de 12 m de la construction, qui déroge aux prescriptions du PPAS zone 4 « Souverain Ouest » autorisant une profondeur maximale de 10 m,
- L'alignement en profondeur de la façade arrière sur le bien voisin sis au numéro 22A, alors que les façades des trois maisons voisines observent un décalage d'environ 4 m les unes par rapport aux autres,
- La volumétrie trop massive d'une construction sur quatre niveaux, avec une toiture plate, qui découle d'une exploitation peu rationnelle de l'espace intérieur,

*Ayant pour effet :*

- Un projet surdimensionné ne cadrant pas, par son esthétique, avec l'esprit du quartier,
- Une perte d'ensoleillement pour les habitations de l'avenue du Dirigeable (numéros 21 à 25) et de la rue de l'Hospice communal (numéros 55 à 71), selon les moments de la journée,
- Une altération de la vue sur le parc du Leybeek pour les habitations des numéros 55 à 59 de la rue de l'Hospice communal, contraire aux prescriptions du PPAS qui autorise la densification du front de l'avenue à condition de respecter la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal,
- Une perte d'intimité et un risque de réverbération importante du soleil, avec les portes-fenêtres aux niveaux 1, 2 et 3 en façade arrière, alors que les châssis des biens voisins aux n° 21, 22 et 22B de l'avenue présentent des allèges,
- Une altération de l'intimité, par la réduction des distances entre vis-à-vis à l'intérieur de l'îlot, (18 m entre le projet et le vis-à-vis au n°63 de la rue de l'Hospice communal, contre un minimum de 20 pour les constructions alentour), et par la vue plongeante intrusive sur les biens voisins que génère la construction sur 4 niveaux,
- Une perte de surface végétalisée en zone de cours et jardins ;

### **2 sur la construction en limite mitoyenne avec :**

- Une absence d'informations suffisantes dans les documents graphiques concernant le rapport (fondations et maçonnerie) du projet de la présente demande avec la maison sise au numéro 22A de l'avenue du Dirigeable ;
- Une inquiétude quant aux problèmes de stabilité que causerait un ancrage dans ce mur mitoyen ;
- Une demande, du côté du n°63 de la rue de l'Hospice communal, de ne pas construire sur, mais contre l'axe mitoyen, en restant sur la parcelle des demandeurs ;

### **3 Sur le choix de fondations sur radier :**

- *Alors que la majorité des maisons de l'avenue du Dirigeable construites sur radier ont eu des problèmes de stabilité,*
- *Que le niveau de la nappe phréatique se trouve au niveau des fondations,*
- *Que la réalisation d'un radier risque d'impacter la stabilité des constructions voisines sur pieux (numéros 22 et 22A) ;*

#### **1. Sur l'aménagement du jardin :**

*Avec l'excavation du terrain jusqu'à 1,80 m et la mise en place de L en béton à 2,50 m de profondeur sur le pourtour du jardin, qui risquent, au vu de l'affleurement de la nappe phréatique :*

- *De modifier l'écoulement naturel de cette nappe,*
- *De diminuer la perméabilité du sol et d'augmenter les risques de ruissellement sur la parcelle,*
- *De provoquer des affaissements de terrain et des infiltrations d'eau dans les constructions voisines, voire des coulées de boue lors de fortes pluies,*
- *D'avoir un impact négatif sur la biodiversité végétale et animale d'un terrain proche d'une zone Natura 2000, avec le retrait de plus de 50 m<sup>3</sup> de terres fertiles,*
- *D'avoir un impact sur les plantations voisines, dont le réseau racinaire du tamaris situé à environ 1 m de la limite de terrain, au n°63 de la rue de l'Hospice communal ;*
- *D'impacter le mur mitoyen du n°59 de la rue de l'Hospice communal, en fond de jardin, au vu de son ancienneté et de la fragilité de ses fondations ;*

*Considérant que la demande déroge au PPAS Zone 4 Souverain Ouest :*

- *En matière de nombre de niveaux, en ce que le projet en présente 4 pour 3 niveaux autorisés sous corniche de 10 m de hauteur, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, c. niveaux » des prescriptions générales),*
- *En matière de toiture, en ce que le projet présente une toiture plate alors que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, d. type de toiture » des prescriptions générales),*
- *En matière esthétique, en ce qu'une baie de fenêtre en façade à rue présente une largeur supérieure à sa hauteur (« art. 2.1.4 aspect esthétique des façades et matériaux, a. façades » des prescriptions générales) ;*
- *En matière de volume, en ce que la construction dépasse de 2 m la profondeur de 10 m autorisée, (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit, des prescriptions particulières) ;*

### **1 Implantation**

#### **Profondeur**

*Considérant que la demande concerne un terrain non bâti, d'une largeur à rue de 6,39 m entre axes mitoyens, d'une largeur de 5,86 m en fond de parcelle, d'une profondeur moyenne à l'axe de la parcelle de 26,30 m et d'une superficie de 162,00 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que le terrain à droite de la future construction correspond à la zone de cours et jardins du n°63 de la rue de l'Hospice communal, libre de toute construction ;*

*Considérant que la nouvelle construction s'aligne en profondeur sur le bien mitoyen sis à droite, au n°22A de l'avenue du Dirigeable, côté rue comme côté cours et jardins ;*

*Considérant que la profondeur totale de l'habitation est de 12 m pour les trois premiers niveaux ;*

*Considérant que le dernier niveau est en retrait côté jardin de 0,70 m et côté rue de 3,50 m, pour une profondeur totale de 7,80 m ;*

*Considérant que ce retrait en façade à rue permet la création d'une terrasse ; qu'à l'arrière, il est végétalisé ;*

*Considérant que les prescriptions particulières du PPAS concernant les numéros 11 à 27 de l'avenue du Dirigeable imposent une profondeur de 10 m pour le volume principal et une profondeur de 12 m pour les annexes ;*

*Considérant que la profondeur de 12 m du projet présenté découle de son alignement, à l'avant comme à l'arrière, sur le bien mitoyen au n°22A, également à 12 m de profondeur ;*

*Considérant qu'une dérogation aux prescriptions du PPAS concernant le dépassement des 10 m autorisés a été accordée au bien voisin en raison de la configuration particulière de sa parcelle, en ce qu'elle présente une largeur s'élevant à 4,38 m, inférieure à la moyenne des largeurs de la rue ; que la dérogation se justifie en ce qu'elle permet de répondre aux normes d'habitabilité fixées au RRU en matière de superficie habitable (art.3 Titre II) ;*

*Considérant que la largeur moyenne de la parcelle du n°22B est de plus de 6 m ; que cette largeur est suffisante pour atteindre les normes d'habitabilité en termes de superficie habitable prescrites par le RRU ;*

*Considérant de plus, qu'au vu de l'aménagement intérieur très spacieux de certains espaces du programme, une réduction de 2 m de la profondeur est tout à fait envisageable ;*

*Considérant dès lors que le projet de la présente demande déroge en terme de profondeur aux prescriptions particulières du PPAS (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit) limitant à 10 m la profondeur autorisée ;*

*Considérant de plus que les habitations voisines ont été réalisées en observant un décalage de leurs façades arrières d'environ 4 m les unes par rapport aux autres dans le but de conserver au mieux une vue sur les arbres du parc du Leybeek depuis les habitations de la rue de l'Hospice communal ;*

*Considérant, par ailleurs, que le projet de la présente demande déroge également aux prescriptions particulières du PPAS (article 2.1.5 objectif d'aménagement et parti urbanistique) qui précisent que la densification du front de l'avenue du Dirigeable peut être réalisée tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal ;*

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

*Considérant dès lors que qu'il y a lieu de revoir le projet en limitant la profondeur totale du volume principal de la construction à 10 m, avec un décalage par rapport au bien voisin de 2 m ;*

### **Hauteur**

*Considérant que la nouvelle construction s'aligne également en hauteur sur cette habitation voisine ;*

*Considérant que la hauteur du bâtiment au niveau du garde-corps de la terrasse avant est de 10 m et de 9,36 m au niveau du retrait végétalisé en façade arrière ;*

*Considérant que la hauteur totale au faite par rapport au niveau de la rue est de 12,40 m ;*

*Considérant que la nouvelle construction se compose de 4 niveaux, rez-de-chaussée + 3 étages sous toiture plate ;*

*Considérant que les deux biens mitoyens présentent également quatre niveaux, avec le dernier niveau mis en retrait par la réalisation d'une terrasse sur la rue ;*

*Considérant que la toiture prévue pour cette nouvelle habitation est une toiture plate recouverte d'étanchéité ;*

*Considérant que cette toiture plate déroge en matière esthétique (art. 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS) en ce que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées ;*

*Considérant cependant que la volumétrie d'une toiture à 45° est plus impactante qu'une toiture plate ;*

*Considérant que la coupe longitudinale jointe à la demande démontre qu'une toiture plate aura moins d'impact visuel vis-à-vis des immeubles situés rue de l'Hospice communal et favorisera les vues vers la forêt depuis ces habitations ;*

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture ; que la toiture plate telle que projetée minimise leur impact depuis la rue et depuis l'intérieur de l'îlot ;  
Considérant de plus que les deux biens voisins aux numéros 22 et 22A ont été réalisés avec des toitures plates ;

Considérant cependant que l'article 2.1.1 (bâtiment principal, c. niveaux) des prescriptions générales du PPAS autorise un gabarit maximum pour le volume principal de l'habitation correspondant à la hauteur sous corniche + la moitié de la profondeur autorisée, soit  $10 + 10/2 = 15$  m avec toiture à 45° ;

Considérant que les prescriptions particulières du PPAS (art. 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit) s'appliquant à la parcelle du projet prescrivent un maximum de trois niveaux, rez + 2 étages sous corniche à 10 m ;

Considérant que les documents graphiques de la présente demande représentent ce gabarit maximum autorisé ;

Considérant que le projet présenté dépasse ce gabarit, côté jardin, en profondeur et hauteur ; qu'en cela il déroge à l'article 2.1.1 c bâtiment principal des prescriptions générales et à l'article 2.1.5 volume principal, implantation et gabarit, des prescriptions particulières du PPAS ;

Considérant qu'il y aurait lieu de reconsidérer ce dépassement en appliquant un recul de 2 m de profondeur au bâtiment projeté, pour intégrer l'habitation dans le volume capable de ce gabarit ;

Considérant de plus que les hauteurs sous-plafond sont de 2,70 m à chacun des quatre niveaux de l'habitation ;

Considérant que l'article 4 du titre II du RRU prescrit une hauteur minimale de 2,50 m pour les locaux habitables ; qu'une réduction de la hauteur sous-plafond à 2,50 m des deux niveaux destinés aux chambres permettrait de réduire l'impact de la construction en hauteur ;

Considérant d'autre part les remarques émises par les riverains concernant une perte d'ensoleillement pour les biens situés autant sur l'avenue du Dirigeable que sur la rue de l'Hospice communal, qu'il conviendrait de présenter une étude d'ensoleillement, prenant en compte les modifications à apporter au présent projet énoncées dans le présent avis ;

Considérant la situation du projet à proximité de la zone Natura 2000 que constitue le Parc du Leybeek ;

Considérant qu'une végétalisation de cette toiture améliorerait son aspect visuel depuis ce site et depuis les étages des immeubles environnants et s'intégrerait davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant de plus qu'une toiture végétale n'est pas incompatible avec le placement de panneaux photovoltaïques ;

## **2 Murs mitoyens et fondations**

Considérant que les documents graphiques font état d'une réalisation contre le mitoyen, du côté du numéro 22A de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant l'inquiétude des riverains émise lors de l'enquête publique quant aux possibles problèmes de stabilité que causerait un ancrage dans ce mur ;

Considérant la demande du côté du n°63 de la rue de l'Hospice communal, durant la même enquête publique, de ne pas construire sur, mais contre l'axe mitoyen, en restant sur la parcelle des demandeurs ;

Considérant que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

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 qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité

délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant de même les inquiétudes des riverains quant au choix de fondations sur radier susceptible d'impacter la stabilité des constructions voisines réalisées sur pieux ; qu'il est nécessaire de doter la construction faisant l'objet de la présente demande de fondations adéquates ;

Considérant qu'il est dès lors vivement conseillé aux demandeurs d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

### **3 Zone de recul**

Considérant le projet d'un garage en rez-de-chaussée de l'habitation projetée ;

Considérant que deux bandes de roulement en pavé de béton mènent à ce garage ; qu'un dallage en pierre bleue mène à la porte d'entrée ;

Considérant que le solde restant de la zone de recul est végétalisé avec des plantes couvre-sol et deux haies vives d'1,50 m de haut sur les axes mitoyens ;

Considérant que la zone de recul est ainsi conforme aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;

### **4 Zone de cours et jardins**

Considérant que le terrain naturel existant est en pente douce, d'une hauteur d'environ 1,70 m au fond du jardin arrivant au niveau zéro en front de rue ; que cette déclivité traverse tout l'îlot, depuis la rue de l'Hospice communal (+ 4.00 m) jusqu'à l'avenue du Dirigeable (+/- 0.00) ;

Considérant que le projet vise à aplanir ce terrain pour le mettre de plain-pied avec le rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant que ces travaux nécessitent une excavation d'environ 50 m<sup>2</sup> de terre et la mise en place de L en béton sur tout le pourtour du jardin à une profondeur de 2,50 m et à 0,50 m des limites mitoyennes ; que ces L en béton délimitent une zone de 37,50 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la majeure partie de ce jardin est engazonnée ; que seul le pourtour est planté ;

Considérant la situation du terrain de l'intervention à moins de 60 m du site Natura 2000 du Parc du Leybeek ;

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter la zone Natura 2000 de manière significative ;

Considérant cependant que la politique régionale vise à protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait, dans le cadre du présent projet de construction, de limiter les excavations et déblais et de favoriser le maintien des (bonnes) terres en intérieur d'îlot, en réduisant la zone de plain-pied devant le rez-de-chaussée de l'habitation et en conservant une partie du talus existant ;

Considérant l'absence d'informations sur la végétation présente sur la parcelle et le traitement de celle-ci dans le cadre du projet ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de conserver voire d'améliorer les qualités et la diversité biologique du lieu ;

Considérant qu'il conviendrait d'adapter les barrières et clôtures éventuelles afin de permettre le passage de la (petite) faune (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/cloturez-sans-exclure-la-faune>) ;

Considérant qu'il conviendrait également de préciser le traitement des espaces ouverts (non bâtis) en termes d'abattages éventuels et de replantations ; de réaliser les plantations avec une majorité d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins deux strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;

Considérant de même qu'il conviendrait d'intégrer au projet au moins un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux protégés (ex : chauves-souris/ hirondelle de fenêtre/ moineau domestique...), des plantes grimpantes, etc. (voir [renature.brussels](https://renature.brussels)) avec l'accompagnement d'un-e expert en biodiversité ou écologue ;



Considérant que la parcelle se trouve proche d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;  
Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;  
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 ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de 10.000L mais qu'il n'y a pas d'information sur le rejet du trop-plein ;  
Considérant 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 (étang du Leybeek avec accord propriétaire et/ou du gestionnaire) ;  
Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels)

## **5 Façade à rue**

### **Terrasse**

Considérant que le projet met en place une terrasse praticable au dernier niveau sur la rue ;  
Considérant que cette terrasse occupe toute la largeur de la façade pour une profondeur de 3,50 m ; que sa superficie est d'environ 18,00 m<sup>2</sup> ;  
Considérant qu'elle est bordée du côté de chaque mitoyen de brises-vue réalisés avec des bacs de plantes pour une hauteur totale d'1,80 m ;  
Considérant la localisation en face du parc du Leybeek, géré par BE, qui fait partie du réseau Natura 2000 (station N2000 IA14 'Bordure du boulevard du Souverain'), sur une parcelle non construite en situation existante ;  
Considérant les missions d'accompagnement et monitoring de la faune et la flore de BE ;  
Considérant que le projet élargit le front bâti de l'avenue du Dirigeable et qu'au moins une maison supplémentaire est prévue par la suite ; que cela a le désavantage de priver l'ilot central d'une part de corridor écologique végétalisé à proximité directe de la zone Natura 2000 ;  
Considérant les diverses espèces de chauve-souris (toutes Natura 2000 - strictement protégées) fréquentant la station Natura 2000 voisine et observées dans le quartier (notamment faune liée au bâti cf. [geodata](#)) ;  
Considérant la terrasse orientée vers la zone Natura 2000 munie d'un garde-corps en verre va entraîner des incidences lumineuse et sonore ;  
Considérant qu'il conviendrait de limiter la taille de la terrasse à rue et de prévoir un garde-corps plein afin de limiter l'éclairage de la baie vitrée vers la zone Natura 2000 ;

Considérant que la double baie ouvrant sur la terrasse du dernier niveau n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce qu'elle est plus large (3,86 m) que haute (2,20 m) ;  
Considérant cependant que ses proportions seraient peu visibles depuis l'espace public, puisqu'elle se situe au dernier niveau et en retrait de l'habitation projetée, et d'autant plus qu'il n'y a pas de construction en vis-à-vis ;

### **Châssis et portes**

Considérant que l'ensemble des châssis et portes de la façade à rue sont en aluminium de ton noir ;  
Considérant que le projet doit répondre au Plan communal de développement (CC 04/07/2006) et plus particulièrement à la politique de réduction des pollutions et des nuisances par l'emploi de matériaux HQE et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

Considérant que l'aluminium ne répond pas à la politique de développement durable poursuivie par ce PCD, visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale, en ce que ce matériau nécessite déjà une importante part d'énergie grise lors de sa fabrication ;

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

Considérant dès lors qu'il y a lieu de choisir le bois pour l'ensemble des châssis et portes de la façade à rue du présent projet ;

Considérant le choix d'une teinte noire pour l'ensemble des portes et châssis en façade à rue ;

Considérant que cette teinte tranche avantageusement sur la teinte gris clair choisie pour la brique de parement de la façade ;

Considérant de plus la diversité des teintes des châssis dans l'environnement immédiat du projet ;

Considérant cependant que les baies situées aux premier et deuxième niveaux, correspondant au séjour et à la mezzanine qui le surplombe, forment un ensemble de deux éléments de 5,20 m de hauteur, pour une superficie totale de 23,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant de ce fait que les proportions entre pleins et vides, parties vitrées et parties pleines de la façade à rue, portent atteinte à son équilibre d'ensemble et, au vu de la superficie importante de vitrage clair à proximité immédiate du parc du Leybeek, sont susceptibles de générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ; qu'il conviendrait de réduire leur impact avec la mise en place d'allèges au niveau du premier étage ;

#### **Garde-corps**

Considérant que l'ensemble des garde-corps des façades à rue et arrière sont composés d'un profil en aluminium et d'un vitrage de sécurité en verre transparent ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter ce matériau car les garde-corps en verre sont de nature à générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ; que leur remplacement par des garde-corps opaques ou translucides permettrait de supprimer ce risque et donc de participer à la préservation de l'avifaune ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est contraire au bon aménagement des lieux ;

#### **AVIS DEFAVORABLE UNANIME sur le projet tel que présenté EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), lorsque la Commission de concertation a rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme un avis unanimement défavorable, le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis ;**

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

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

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, les demandeurs ont notifié en date du 26/11/2024, leur souhait d'introduire d'initiative des plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoCAT

Considérant que les demandeurs ont sollicité une réunion de projet qui s'est tenue le 17/12/2024 ;

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 et que la réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative

Considérant que les demandeurs ont introduits des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 20/12/2024 ; que ce dossier a été déclaré complet le 23/01/2025 ;

Considérant que l'objet de la demande n'a pas été modifié ; qu'il concerne toujours la construction nouvelle d'une habitation unifamiliale à deux façades, de gabarit rez-de-chaussée + trois niveaux sous toiture plate ;

Considérant que la demande a dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que le programme de cette nouvelle demande comprend :

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée, avec circulation verticale, vestiaire et toilette, qui dessert, en façade arrière, une chambre de 12,90 m<sup>2</sup> avec salle de douche, et donne un accès direct à une petite terrasse d'1 m de profondeur et au jardin de plain-pied, un garage de 24.40 m<sup>2</sup> en façade à rue ;

Au premier étage :

- Un séjour de 44,00 m<sup>2</sup> en façade à rue, avec une cuisine ouverte donnant sur l'arrière du bien,
- Un débarras et une toilette,

Au deuxième étage :

- Une mezzanine de 17,30 m<sup>2</sup>, avec un vide sur séjour d'environ 12 m<sup>2</sup>, une toilette,
- En façade arrière, deux chambres de 9,30 et 10 m<sup>2</sup>, avec une petite salle de douche,

Au troisième étage :

- Un coin tv de 15,90 m<sup>2</sup> donnant accès par 2 baies vitrées à une terrasse en façade à rue d'environ 12 m<sup>2</sup>, une toilette, et une troisième chambre de 17 m<sup>2</sup> en façade arrière, avec salle de bain intégrée et dressing ;

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

- Art.126§11DérogationsàunPPAS

Vu que quatre lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 20/01/202 au 03/02/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

**Le drainage :**

Le souhait d'avoir une explication détaillée concernant le drainage au niveau du terrain étant donné que la nappe phréatique est au niveau des fondations ;

**La mise en œuvre :**

Le manque d'information sur le raccord du mitoyen entre le 22 A et le 22B : un ancrage du 22B sur le 22A créerait des problèmes de fissuration ;

Une absence de détails qui fait supposer de nombreux points susceptibles d'engendrer des ponts thermiques et/ou infiltrations d'eau avec le bien mitoyen, au niveau de la façade arrière, de la terrasse du premier niveau, de la descente d'eau en façade à rue ;

Au niveau de la terrasse du dernier étage, un retour d'isolant dépassant l'axe mitoyen ;

Eviter tout dépassement de l'isolation et du crépi côté jardin du 63 de la rue de l'hospice communal en adoptant une isolation intérieure ;

**La toiture :**

Pas de plan de toiture, ni de détails concernant son rapport à la mitoyenneté et le couvre-mur prévu ;

Les toitures plates au numéros 22 et 22A ont un retrait en façade arrière d'environ 70 cm afin d'augmenter l'ensoleillement des jardins qu'il serait opportun d'adopter tant pour l'ensoleillement que pour l'uniformité urbanistique ;

**Les châssis :**

Les châssis de la façade à rue et arrière ne sont pas situés à 60 cm du mitoyen comme demandé par le RRU ;

**La pompe à chaleur :**

La volonté de connaître l'implantation de la pompe à chaleur ainsi que ses éventuelles nuisances acoustiques et vibrations ;

**Le PPAS :**

L'accord des dérogations au PPAS concernant le nombre de niveaux et la toiture plate n'est pas justifiable sur le fait qu'elles ont été accordées aux deux bâtiments voisins, la situation n'étant plus la même dix ans plus tard, leur impact sur les riverains ayant été démontré ; Une utilisation plus rationnelle de l'espace rendrait le quatrième étage superflu, étage qui engendre une perte d'ensoleillement et de vue ; une étude comparative entre une construction à 3 et à 4 niveaux aurait été souhaitable ;

Les nouvelles constructions doivent être réalisées en respectant les règles du PPAS, établies pour préserver une cohésion du quartier et minimiser les impacts négatifs des nouveaux projets ;

Considérant que la demande déroge au PPAS Zone 4 Souverain Ouest :

- En matière de nombre de niveaux, en ce que le projet en présente 4 pour 3 niveaux autorisés sous corniche de 10 m de hauteur, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, c. niveaux » des prescriptions générales),
- En matière de toiture, en ce que le projet présente une toiture plate alors que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, d. type de toiture » des prescriptions générales),
- En matière de gabarit, en ce que la volumétrie de la construction dépasse le gabarit maximum autorisé, (« art. 2.1.1 bâtiment principal, e. gabarit » des prescriptions générales),
- En matière esthétique, en ce qu'une baie de fenêtre en façade à rue présente une largeur supérieure à sa hauteur (« art. 2.1.4 aspect esthétique des façades et matériaux, a. façades » des prescriptions générales) ;

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 :**

**1 Implantation**  
**Profondeur**

Considérant que la demande concerne un terrain non bâti, d'une largeur à rue de 6,39 m entre axes mitoyens, d'une largeur de 5,86 m en fond de parcelle, d'une profondeur moyenne à l'axe de la parcelle de 26,30 m et d'une superficie de 162,00 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le terrain à droite de la future construction correspond à la zone de cours et jardins du n°63 de la rue de l'Hospice communal, libre de toute construction ;

Considérant que la nouvelle construction s'aligne en profondeur côté rue sur le bien mitoyen sis à droite, au n°22A de l'avenue du Dirigeable,

Considérant qu'elle s'aligne au niveau du rez-de-chaussée côté cours et jardins sur ce même bien pour une profondeur totale de ce niveau de 12 m ; que la toiture de cette annexe est végétalisée ;

Considérant que les trois niveaux supérieurs sont en retrait de 2 m ;  
Considérant que ces profondeurs sont conformes aux prescriptions particulières du PPAS concernant les numéros 11 à 27 de l'avenue du Dirigeable, qui imposent une profondeur de 10 m pour le volume principal et une profondeur de 12 m pour les annexes ;  
Considérant que le dernier niveau est en retrait côté rue de 2,50 m, pour une profondeur totale de 7,50 m ; que ce retrait en façade à rue permet la création d'une terrasse ;  
Considérant que l'immeuble est en retrait par rapport au bien voisin d'environ 2,10 m au premier et deuxième niveau et d'environ 1,40 m au dernier niveau ;  
Considérant qu'en cela il respecte le décalage des façades arrières que les habitations voisines observent les unes par rapport aux autres, dans le but de conserver au mieux une vue sur les arbres du parc du Leybeek depuis les habitations de la rue de l'Hospice communal ;  
Considérant de même qu'il répond ainsi aux prescriptions particulières du PPAS (article 2.1.5 objectif d'aménagement et parti urbanistique) qui précisent que la densification du front de l'avenue du Dirigeable peut être réalisée tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice communal ;

### **Hauteur**

Considérant que la hauteur du bâtiment au niveau du garde-corps de la terrasse avant est de 10 m ; que la hauteur totale au faite par rapport au niveau de la rue est de 12,25 m ;  
Considérant que la nouvelle construction se compose de 4 niveaux, rez-de-chaussée + 3 étages sous toiture plate ;  
Considérant que la nouvelle construction s'aligne en hauteur sur cette habitation voisine ;  
Considérant que l'article 4 du titre II du RRU prescrit une hauteur minimale de 2,50 m pour les locaux habitables ;  
Considérant que les hauteurs sous-plafond des quatre niveaux de l'habitation sont de 2,70 m ;  
Considérant que ces hauteurs sont conservées à 2,70 m pour permettre cet alignement de la toiture sur le bien voisin ; que l'acrotère du troisième niveau s'aligne également sur l'immeuble voisin ;  
Considérant que la construction s'intègre ainsi de manière discrète dans le voisinage immédiat, en reprenant les caractéristiques urbanistiques des biens voisins ;

### **2 Toiture**

Considérant que la toiture prévue pour cette nouvelle habitation est une toiture plate végétalisée avec couvre-murs en aluminium anodisé ;  
Considérant que la végétalisation de cette toiture améliore son aspect visuel depuis ce site et depuis les étages des immeubles environnants 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 toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;  
Considérant de plus qu'une toiture végétale n'est pas incompatible avec le placement de panneaux photovoltaïques ;  
Considérant que cette toiture plate déroge en matière esthétique à l'article 2.1.1 bâtiment principal, d. type de toiture, des prescriptions générales du PPAS, en ce que seules les pentes de toiture entre 35 et 45° sont autorisées ;  
Considérant cependant que la volumétrie d'une toiture à 45° est plus impactante qu'une toiture plate ; que la coupe longitudinale jointe à la demande démontre qu'une toiture plate aura moins d'impact visuel vis-à-vis des immeubles situés rue de l'Hospice communal et favorisera les vues vers la forêt depuis ces habitations ;  
Considérant de plus que les deux biens voisins aux numéros 22 et 22A ont été réalisés avec des toitures plates ; qu'il s'agit d'une caractéristique urbanistique du voisinage immédiat du bien ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture ; que la toiture plate telle que projetée minimise leur impact depuis la rue et depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'article 2.1.1 (bâtiment principal, e. gabarit) des prescriptions générales du PPAS autorise un gabarit maximum pour le volume principal de l'habitation correspondant à la hauteur sous corniche + la moitié de la profondeur autorisée, soit  $10 + 10/2 = 15$  m avec toiture à 45° ;

Considérant que les documents graphiques de la présente demande représentent ce gabarit maximum autorisé ;

Considérant que le projet présenté dépasse légèrement ce gabarit, côté jardin, en profondeur (2,45 m) et en hauteur (2,50 m) ; que ce dépassement est dû au choix de réaliser une toiture plate ; qu'il a été démontré que celle-ci est moins impactante en termes de vues et d'ensoleillement qu'une toiture à deux pans ;

Considérant que les prescriptions générales du PPAS (art. 2.1.1 bâtiment principal, c. niveaux) s'appliquant à la parcelle du projet prescrivent un maximum de trois niveaux, rez + 2 étages sous corniche à 10 m ;

Considérant que les deux biens mitoyens présentent également quatre niveaux, avec le dernier niveau mis en retrait par la réalisation d'une terrasse sur la rue ;

Considérant d'autre part les remarques émises par les riverains lors de la première demande concernant une perte d'ensoleillement pour les biens situés autant sur l'avenue du Dirigeable que sur la rue de l'Hospice communal ;

Considérant cependant qu'une étude d'ensoleillement accompagne la présente demande ; qu'elle démontre que la toiture plate prévue est moins impactante qu'une toiture à deux versants, en termes de perte d'ensoleillement et de vue pour les maisons avoisinantes ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 2.1.1, c., d. et e. des prescriptions générales du PPAS sont acceptables ;

### **3 Murs mitoyens et fondations**

Considérant que les documents graphiques font état d'une réalisation contre le mitoyen, du côté du numéro 22A de l'avenue du Dirigeable ;

Considérant l'inquiétude des riverains émise lors de l'enquête publique quant aux possibles problèmes de stabilité que causerait un ancrage dans ce mur ;

Considérant la demande du côté du n°63 de la rue de l'Hospice communal, durant la même enquête publique, de ne pas construire sur, mais contre l'axe mitoyen, en restant sur la parcelle des demandeurs ;

Considérant que l'architecte confirme qu'il n'y aura aucun appui sur la construction existante ; que seul l'isolant et son crépi de finition dépasse la limite mitoyenne du côté droit ;

Considérant que les questions de mitoyenneté relèvent du droit civil ;

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 qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant de même les inquiétudes des riverains quant au choix de fondations sur radier susceptible d'impacter la stabilité des constructions voisines réalisées sur pieux ;

Considérant que la nouvelle demande présentée ici propose des fondations sur pieux, pour s'adapter à la situation de la nappe phréatique sur le site ;

Considérant de plus que les demandeurs établiront un état des lieux avant et après travaux, concernant notamment le rapport à la construction voisine existante et le terrain libre à droite ;

#### **4 Façades**

##### **Terrasse en façade à rue**

Considérant que le projet met en place une terrasse praticable au dernier niveau sur la rue ; que cette terrasse a été réduite en profondeur dans ce second projet ;

Considérant que cette terrasse occupe toute la largeur de la façade, pour une profondeur de 2,50 m ; que sa superficie est d'environ 12,00 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'elle est bordée du côté de chaque mitoyen de brises-vue réalisés avec des bacs de plantes pour une hauteur totale d'1,80 m ;

Considérant la localisation en face du parc du Leybeek, géré par BE, qui fait partie du réseau Natura 2000 (station N2000 IA14 'Bordure du boulevard du Souverain'), sur une parcelle non construite en situation existante ;

Considérant que son garde-corps est réalisé en aluminium de ton noir sur un acrotère plein ; que ce type de garde-corps permet d'éviter toute collision d'oiseaux ;

Considérant que la double baie ouvrant sur la terrasse du dernier niveau n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce qu'elle est plus large (3,86 m) que haute (2,20 m) ;

Considérant cependant que ses proportions sont peu visibles depuis l'espace public, puisqu'elle se situe au dernier niveau et en retrait de l'habitation projetée, et d'autant plus qu'il n'y a pas de construction en vis-à-vis ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.1.4 des prescriptions générales du PPAS est minime et acceptable ;

##### **Châssis et portes**

Considérant que l'ensemble des châssis, portes et garde-corps de la façade à rue et de la façade arrière sont en aluminium de ton noir ;

Considérant que cette teinte tranche avantageusement sur la teinte gris clair choisie pour la brique de parement des façades ;

Considérant de plus la diversité des teintes des châssis dans l'environnement immédiat du projet ;

Considérant cependant que les baies situées aux premier et deuxième niveaux de la façade à rue, correspondant au séjour et à la mezzanine qui le surplombe, forment un ensemble de deux éléments de 5,20 m de hauteur, pour une superficie totale de 23,80 m<sup>2</sup> ; que ces proportions sont susceptibles de générer un risque de collision des oiseaux sur leur surface ;

Considérant cependant que le type de vitrage prévu est un vitrage en verre spécial avec film « bird friendly » évitant aux oiseaux de percuter les surfaces vitrées ; que ce dispositif est complété par un rideau intérieur sur toute la hauteur de la baie ;

#### **5 Zone de recul**

Considérant que le nouveau projet conserve l'installation d'un garage en rez-de-chaussée de l'habitation projetée ;

Considérant que deux bandes de roulement en pavé de béton mènent à ce garage ; qu'un dallage en pierre bleue mène à la porte d'entrée ;

Considérant que le solde restant de la zone de recul est végétalisé avec des plantes couvre-sol et deux haies vives d'1,50 m de haut sur les axes mitoyens ;

Considérant que la zone de recul est ainsi conforme aux prescriptions de l'article 11 du titre I du RRU ;

#### **6 Zone de cours et jardins**

Considérant que le terrain naturel existant est en pente douce, d'une hauteur d'environ 1,70 m au fond du jardin arrivant au niveau zéro en front de rue ; que cette déclivité traverse tout l'ilot, depuis la rue de l'Hospice communal (+ 4.00 m) jusqu'à l'avenue du Dirigeable (+/- 0.00) ;

Considérant que le projet précédent visait à aplanir ce terrain pour le mettre de plain-pied avec le rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant que le nouveau projet supprime les excavations et déblais et favorise le maintien des terres en intérieur d'îlot, en réduisant la zone de plain-pied devant le rez-de-chaussée de l'habitation à environ 2 m de profondeur et en conservant le talus existant ;  
Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée d'1 m de profondeur est perméable ;  
Considérant que la toiture de l'annexe en façade arrière est végétalisée ;  
Considérant que la végétation sur la parcelle sera constituée de plantations majoritairement indigènes, que les clôtures en bois prévues permettent le passage de la petite faune ;  
Considérant de plus que des nichoirs et un hôtel à insectes sont prévus en zone de cours et jardins ;  
Considérant que cela répond à la politique régionale, qui vise à protéger et restaurer la biodiversité ;  
Considérant la situation du terrain de l'intervention à moins de 60 m du site Natura 2000 du Parc du Leybeek ;  
Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter la zone Natura 2000 de manière significative ;

### **7 Pompe à chaleur**

Considérant que la note explicative fait état d'une pompe à chaleur ; que celle-ci ne figure pas sur les plans joints à la présente demande ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'en préciser l'emplacement et de joindre une note acoustique au dossier permettant d'évacuer le risque de nuisances sonores pour l'environnement immédiat du bien ;

### **8 Gestion des eaux de pluie**

Considérant que la parcelle se trouve proche d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;  
Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;  
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 ;  
Considérant que le projet prévoit une citerne de 10.000L en zone de recul ;  
Considérant que les eaux de ruissellement sont reprises dans deux bacs à gravier drainant en façade avant et façade arrière, ainsi qu'un troisième après la citerne d'eau de pluie ;  
Considérant qu'ainsi une capacité d'environ 20.000 litres en drainage et 10.000 litres en citerne d'eau de pluie permettent de limiter l'impact de la construction sur son environnement ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;  
Considérant que ces actes et travaux, moyennant certaines adaptations, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;  
Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;



**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Lever toute discordances entre les documents de la demande, notamment en ce qui concerne la représentation des murs mitoyens au niveau des plans de réalisation et des plans de synthèse ;**
- **Préciser l'emplacement de la pompe à chaleur projetée et joindre une note acoustique au dossier afin de démontrer l'absence de risque de nuisances sonores pour l'environnement immédiat du bien ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des deux toitures plates 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 ;***

***La dérogation relative aux prescriptions générales du PPAS (art. 2.1.1 bâtiment principal, c. niveaux) en ce qui concerne le nombre de niveaux de la construction est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***La dérogation relative aux prescriptions générales du PPAS (art. 2.1.1 bâtiment principal, d. type de toiture) en ce qui concerne la toiture plate de la construction est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***La dérogation relative aux prescriptions générales du PPAS (art. 2.1.1 bâtiment principal, e, gabarit) en ce qui concerne le dépassement du gabarit prescrit par la construction à l'arrière du bien est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***La dérogation relative aux prescriptions générales du PPAS (art. 2.1.4 aspect esthétique des façades et matériaux, a. façades) en ce qui concerne les proportions de la baie du dernier niveau en façade à rue est accordée pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

---