

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

23/09/2025

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

BUP : Direction Urbanisme -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue de Visé, 95

Objet de la demande :

Remplacer une cabine à haute tension;

Motif de la CC :

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

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

Considérant que le projet se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que la présente demande porte sur le remplacement d'une cabine haute tension à hauteur du n°95 avenue de Visé à sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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

- **En application de la prescription 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;**

Vu l'avis favorable sous conditions du collège des bourgmestres et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort daté du **03/09/2025**;

Vu l'avis favorable du SIAMU daté du **29/08/2025**;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que la cabine à haute tension actuelle abritant les installations électriques ne répond plus aux prescriptions en matière de prévention des dangers et doit être remplacée dans les plus brefs délais.

Considérant que celle-ci ne peut pas être réhabilitée et doit être remplacée par une nouvelle cabine préfabriquée répondant aux normes en vigueur ;

SITUATION PROJETEE

Considérant que l'implantation de la nouvelle cabine haute tension se fera en lieu et place de la cabine existante ; que l'accès quant à lui sera simplifié, alors qu'il est nécessaire de passer via la zone de stationnement privatives du n°95, il est à présent prévu un accès direct depuis l'espace public, en supprimant une partie du mur délimitant la parcelle avec le trottoir sur une largeur de 1m20 ;

Considérant que le projet propose de ceinturer d'une clôture treillis verte s'une hauteur de 1m80 la parcelle sur laquelle s'implante la nouvelle cabine, avec un portillon d'accès, au sol ; que le pourtour de la cabine sera pavé de dalles béton 30x30, comme à l'existant ;

Considérant que le parement de la cabine sera en crépi de couleur verte (RAL 6003), correspondant au contexte paysager dans lequel elle s'intègre, et similaire à la teinte de la cabine actuellement en place ;

MOTIVATIONS

Considérant que la demande vise à remplacer une cabine à haute tension de 2m40 sur 1m20 sur une hauteur de 2m34 par une cabine de 2m70 sur 3m45 de même hauteur ;

Considérant que la cabine actuelle est dissimulée derrière une haie végétalisée plantée; qu'elle est peu perceptible depuis l'espace public et n'a pas d'impact visuel dans le paysage urbain;

Considérant que les dimensions projetées de la cabine ne permettent pas de conserver la haie végétale en bordure de l'alignement de la rue ;

Considérant que la parcelle concernée se situe en ZICHEE au PRAS, qu'il y a lieu dans ces périmètres de promouvoir leur embellissement ; que le projet tel que présenté contrevient à cette disposition en ce qu'en l'absence de haie, la cabine aura un impact visuel important dans le paysage urbain;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait de la dissimuler derrière un écran végétalisé ; soit en prévoyant sur le treillis du lierre ou en remplaçant le muret par une haie végétale d'essence à feuillage persistant;

Considérant que le Plan régional de Mobilité Good Move classe ce carrefour sur voirie communale en catégorie « confort » pour les voitures, le transport en commun et les vélos, en catégorie « Plus » pour les piétons et "Quartier" pour les poids lourds ; que l'ICR 1 emprunte l'axe de l'avenue visé ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer l'accès à la cabine afin de ne plus y accéder depuis la parcelle privée du n°95 ; que toutefois l'ouverture se fera depuis l'espace public extérieurement ; que des lors il y a lieu de placer le cadre de la porte au niveau de la partie intérieure du muret (coté cabine) afin de diminuer l'impact de l'ouverture de la porte sur la circulation du trottoir vu la SMV qui classe la voirie en piéton PLUS ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Dissimuler la cabine par de la végétation en prévoyant sur le treillis du lierre ou en remplaçant le muret par une haie végétale d'essence indigène à feuillage persistant.
- Minimiser l'impact de l'ouverture de la porte sur la circulation du trottoir.

2. Chaussée de La Hulpe, 177

Objet de la demande :

Exploitation de 2 chaudières de 500 kW / Parc de stationnement couverts et non couverts de 214 emplacements

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux doté d'une conciergerie ;

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

Considérant que la chaufferie dotée de chaudières au gaz est située au niveau -3 de l'immeuble ;

Considérant que lorsqu'une chaufferie fonctionnant au gaz se situe en-dessous du niveau -1, les conditions d'exploitation de Bruxelles Environnement relatives aux installations de chauffage à eau chaude imposent qu'une coupure en alimentation facilement accessible soit prévue au RDC de l'immeuble en question et que la chaufferie soit équipée d'une détection gaz reliée à une électrovanne coupant l'arrivée en gaz et dotée d'un signal sonore d'alarme audible à l'extérieur de la chaufferie ;

Considérant que le demandeur n'a pas été en mesure de communiquer à Bruxelles Environnement si de tels dispositifs de sécurités sont mis en place pour cette chaufferie ;

Considérant que Bruxelles Environnement a constaté la présence de matériaux combustibles (palette) au sein de la chaufferie ;

Considérant que toute chaufferie ne peut contenir d'objets inflammables ou de combustibles ;

Vu l'avis du SIAMU CI.1989.2206/13 émis le 14/09/2025 ;

Considérant qu'il s'agit de remarques relatives à la sécurité incendie et qu'il y a lieu de les prendre en compte afin de réduire les risques d'incendies au droit du site ;

Considérant qu'il a été constaté lors de la visite de Bruxelles Environnement que des motos étaient stationnées au niveau des emplacements vélos du RDC ainsi qu'en dehors des emplacements de stationnement autorisés au sein du parking couvert ;

Considérant que tout véhicule motorisé ne peut être stationné qu'au sein des emplacements de stationnement dûment autorisés (présentement selon la rubrique 68-B) ;

Considérant que, par conséquent, il y a lieu de rappeler aux usagers du site se déplaçant à moto qu'ils ne peuvent se stationner qu'au sein des emplacements autorisés ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place une signalétique rappelant l'interdiction de stationner des motos au niveau des emplacements vélos du site afin de diminuer les risques de stationnement sauvage de motos au droit de ceux-ci ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Mettre en place une coupure de l'alimentation en gaz de la chaufferie, facilement accessible, au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- Equiper la chaufferie d'une détection gaz reliée à une électrovanne (placée de préférence à l'extérieur de la chaufferie) coupant l'arrivée de gaz et dotée d'un signal sonore d'alarme audible à l'extérieur de la chaufferie ;
- Evacuer tout encombrant inflammable présent au sein de la chaufferie ;
- Se conformer à l'avis SIAMU CI.1989.2206/13 ;
- Mettre en place une signalétique interdisant le stationnement de motos au niveau des emplacements vélos du site ;

3. – 4 Boulevard du Souverain, 36

Objet de la demande :

Rénovation lourde d'un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixte (logements et bureaux)

Motif de la CC :

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

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

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

Vu le plan régional de développement durable (PRDD);

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

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

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 depuis le 19/08/2024 ;

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

Vu la situation partielle de la demande dans la zone tampon de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSC1 « Forêt de Soignes avec lisières et domaines avoisinants et la Vallée de la Woluwe » et plus précisément de la station IA14 « Station relais en bordure du boulevard du Souverain » ;

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

Attendu que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixte : des espaces bureaux au rez (partiellement) et des logements sur le solde du hors sol ;

PROCEDURE :

Considérant que la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux vers un immeuble à affectations mixtes (logements et bureaux) ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences ;

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

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

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/09/2024 au 17/10/2024 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières du PRAS
- 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Zone 4 Souverain ouest » ;
- Application des articles du COBAT :
- 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

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

Considérant que, suite à l'avis de la commission de concertation en date du 05/11/2024, le fonctionnaire délégué a décidé d'envoyer un article 191 pour demander des plans modifiés le 29/11/2024 ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs le 05/04/2025 afin de répondre aux conditions imposées par l'art 191 ; que les plans modifiés ont été déclarés complets le 28/04/2025 ;

Considérant que l'article 191 contenait les conditions suivantes :

- Supprimer le dernier penthouse au 6ème étage ; réduire la hauteur afin de ne pas dépasser 18m et réduire la largeur du penthouse situé au 5ème étage (50% max du développement de la façade) afin de respecter la hauteur maximale autorisée par le PPAS ;
- Préciser sur les plans toutes les installations techniques et intégrer ces installations dans le volume bâti et le gabarit maximal autorisé au PPAS ;
- Améliorer la qualité des logements afin d'éviter le positionnement de cuisine en second jour ;
- Réduire fortement le nombre de logements mono-orientés en bordure du boulevard ;
- Prévoir un emplacement de parking supplémentaire pour les bureaux ;
- Remplir correctement le calculateur Parcelle pour la zone « Abords avant » dans le dossier du PU ;

- Fournir une coupe des voiries à fondations drainantes et ses caractéristiques (granulométrie, épaisseur, etc.) en sous-fondation de la voie pompier sur les coupes de principe du plan « ABORDS EXTERIEURS : PLAN MASSE - COUPE AA » ;
- Prévoir des aménagements de gestion des eaux de pluie qui n'induisent pas un risque de contact avec la nappe, quitte à diminuer la profondeur des aménagements ;
- Respecter l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, y compris concernant le chantier et la gestion future du site et les intégrer dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré ;
- Augmenter le dimensionnement des locaux poubelles pour les logements afin de couvrir la demande ;
- Prévoir un système de gestion des déchets organiques des bureaux ;
- Respecter l'avis Access&Go du 14/08/2024 ;
- Respecter l'avis SIAMU du 14/08/2024 ;
- Respecter l'avis la Commission de Sécurité ASTRID du 23/07/2024 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/08/2025 au 09/09/2025 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières du PRAS
- 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Zone 4 Souverain ouest » ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 3 réclamations ; qu'elles portent principalement sur :

- L'ombrage crée par le projet ;
- Les incidences négatives du projet pour la faune volante

PROJET MODIFIE

En ce qui concerne la condition « Supprimer le dernier penthouse au 6ème étage ; réduire la hauteur afin de ne pas dépasser 18m et réduire la largeur du penthouse situé au 5ème étage (50% max du développement de la façade) afin de respecter la hauteur maximale autorisée par le PPAS » :

Considérant que le projet modifié prévoit un gabarit de R+4 avec une extension de l'étage en retrait au niveau du +5 ; que cette réduction de gabarit simplifie le projet en définissant des volumétries plus claires et cohérentes, sans retraits successifs ; que cette modification améliore la lisibilité architecturale de l'immeuble et favorise une harmonie générale du volume global, en cohérence avec les hauteurs des immeubles voisins ;

Considérant que le dernier étage déroge à la prescription 3.1.3. du PPAS, laquelle fixe une hauteur maximale de 18 mètres sur 50 % de la façade, mesurée au milieu de l'immeuble à hauteur du trottoir ;

Considérant que le projet modifié prévoit la suppression du 6^e étage initialement projeté et la réalisation d'un unique étage en retrait de 5 mètres par rapport au volume principal de la façade avant ;

Considérant que la hauteur totale du projet modifié (20,10 mètres) demeure inférieure de 3,30 mètres à celle du projet initial et ne dépasse le faite du bâtiment existant que de 1,24 mètre ; que le bâtiment existant présente déjà une dérogation au PPAS en vigueur en termes de hauteur (18,86 mètres) ;

Considérant que le dépassement par rapport à la hauteur du bâtiment existant s'explique par le maintien de la structure existante, par le choix d'une construction en structure bois nécessitant une épaisseur supplémentaire, par le respect des normes PEB en vigueur ainsi que par la dissimulation des installations techniques ;

Considérant que le projet modifié réduit l'impact visuel de l'immeuble et les incidences en termes d'ombrages, améliore son intégration dans le tissu urbain environnant, limite l'effet d'obstruction des vues vers le massif forestier depuis les immeubles situés avenue du Geai et avenue du Houx ; que la dérogation est accordée ;

En ce qui concerne la condition « Préciser sur les plans toutes les installations techniques et intégrer ces installations dans le volume bâti et le gabarit maximal autorisé au PPAS » :

Considérant que l'ensemble des installations techniques potentiellement bruyantes est principalement implanté en sous-sol, ce qui permet de limiter tant l'impact visuel que l'impact sonore de ces équipements ;

Considérant qu'ainsi, seuls les panneaux solaires, les cabanons d'ascenseur et les gaines de ventilation sont positionnés en toiture ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur dépassent la hauteur du projet de 53 cm ;

Considérant que, compte tenu du caractère minime de ce dépassement et de leur implantation centrale sur la toiture, ces cabanons ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ;

En ce qui concerne la condition « Améliorer la qualité des logements afin d'éviter le positionnement de cuisine en second jour » :

Considérant que l'ensemble des plans a été retravaillé afin d'éviter le positionnement des cuisines en second jour ;

Considérant qu'une analyse approfondie des structures existantes a été réalisée par un ingénieur en stabilité ;

Considérant que cette étude a mis en évidence la nécessité de conserver certains éléments structurels, ce qui n'a pas permis de modifier la configuration des appartements de trois chambres situées du côté droit ;

Considérant que, pour l'ensemble des autres appartements, les plans ont été entièrement retravaillés afin de satisfaire à cette condition et d'optimiser la disposition des espaces ; qu'il en résulte que la condition relative à la qualité des logements est considérée comme respectée ;

En ce qui concerne la condition « Réduire fortement le nombre de logements mono-orientés en bordure du boulevard » :

Considérant que le plan de l'étage type a été retravaillé de manière à réduire le nombre de logements mono-orientés en bordure du boulevard de 33 % par rapport au projet initial ;

Considérant que, grâce à cette modification, seuls quatre petits logements d'une chambre restent mono-orientés côté boulevard par étage, ce qui conduit à un total de 16

appartements mono-orientés en bordure du boulevard, contre 24 dans le projet initial ;

Considérant que ce maintien partiel se motive par des contraintes techniques liées à l'organisation rationnelle des circulations verticales et à l'optimisation des surfaces pour les petites typologies, dans le cadre de la réaffectation de plateaux de bureaux existants en logements ;

Considérant qu'il en résulte que l'objectif de réduction du nombre de logements mono-orientés est atteint dans une mesure jugée acceptable ;

En ce qui concerne la condition « Prévoir un emplacement de parking supplémentaire pour les bureaux » :

Considérant que le plan de parking a été retravaillé ;

Considérant qu'une place supplémentaire (n°39) a été ajoutée au parking destiné aux bureaux, et que l'emplacement réservé aux livraisons a été déplacé afin d'être situé plus près du noyau des ascenseurs, ce qui facilite l'accès et la logistique ;

Considérant que ce déplacement a entraîné la suppression d'un emplacement initialement affecté au logement ; que cette modification n'a pas d'incidence sur le respect des normes

de stationnement, dès lors que le nombre de logements a également été réduit, passant de 78 à 76 ;

Considérant que le projet modifié respecte la condition imposée ;

En ce qui concerne la condition « Remplir correctement le calculateur Parcelle pour la zone « Abords avant » dans le dossier du PU +

Fournir une coupe des voiries à fondations drainantes et ses caractéristiques (granulométrie, épaisseur, etc.) en sous-fondation de la voie pompier sur les coupes de principe du plan « ABORDS EXTERIEURS : PLAN MASSE - COUPE AA » + Prévoir des aménagements de gestion des eaux de pluie qui n'induisent pas un risque de contact avec la nappe, quitte à diminuer la profondeur des aménagements » :

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

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

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

Considérant que le projet prévoit de végétaliser de manière semi-intensive et intensive l'ensemble des toitures du bâtiment ;

Considérant qu'aucune récupération/réutilisation n'est pas prévue compte tenu de la végétalisation intensive des toitures ;

Considérant que le projet prévoit de gérer les eaux de ruissellement via des toitures et des terrasses stockantes ainsi que via des voiries à fondations drainantes ;

Considérant que les voiries à fondations drainantes permettront de gérer 92,2 m³ d'eau ;

Considérant que les résultats des tests piézométriques indiquent une variabilité de la profondeur de la nappe entre 0,7 et 1,3 m ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'il y ait une distance de 1 m entre le fond des aménagements de gestion des eaux de pluie et le niveau de la nappe phréatique ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un accompagnement par le Facilitateur eau en décembre 2023 et en mars 2025 ;

Considérant que la voie pompier sera réalisée en revêtement perméable, et que par conséquent cet aménagement doit être accompagné d'une zone d'infiltration (massif drainant en pierre concassée sur une épaisseur de 5 cm) sous les pavés poreux, pour fonctionner pleinement ;

Considérant qu'un rejet à débit limité est prévu pour les terrasses stockantes situées à l'arrière.

Considérant qu'à la suite de la modification volumétrique du projet, la configuration des surfaces de toitures a été revue ; que la suppression des terrasses aux niveaux R+5 et R+6 oblige de redécouper les zones de ruissellement de la façon suivante :

- Zone 1 (R+5 et toiture) : toitures végétalisées d'une épaisseur de substrat de 15 cm et stockantes sur une partie avec une hauteur de 7 cm ;
- Zone 2a (terrasses arrière) : stockantes sur une hauteur de 5 cm ;

- Zone 2b (terrasses avant) : stockage d'une hauteur de 15 cm au-dessus de la toiture du parking, comprend également 5 zones de toitures végétalisées intensives d'une épaisseur de substrat de 60 cm ;
- Zone 3 (abords avant et cheminement pompier) : revêtement en pavé béton perméable et aménagement d'une zone de temporisation dans le sable des conditions sous les pavés poreux ;
- Zone 4 (rampe de parking) : les eaux de ruissellement ne sont pas gérées car cela nécessiterait une pompe de relevage pour une superficie réduite ;

Considérant que le complément au rapport d'incidences indique qu'une réunion avec le Facilitateur Eau s'est tenue le 11/03/2025 pour lui présenter le nouveau concept de gestion des eaux pluviales ; qu'un courriel de compte rendu a ensuite été reçu, indiquant que :

« - Les demandes faites par le comité de concertation suite à l'avis favorable sous réserve ont bien été traitées ;

- Une coupe de détail indiquant le fonctionnement du massif drainant sous la voie pompier a été réalisée et permet de bien comprendre le fonctionnement hydraulique de l'ouvrage et ces caractéristiques. D'autre part, cette structure pourra bien supporter le passage d'un camion de pompier (test de portance à bien planifier après réalisation) et permet à la nappe sub-affleurante de monter en charge les jours de crue sans altérer ou « pousser la structure », garantissant sa pérennité et sans créer de potentielles inondations sur les parcelles aval ;

- Au niveau de la gestion pluviale globale du site, la centennale en 0 rejet est quasiment atteinte. En effet, seule la partie arrière des toitures terrasses n'est pas raccordable en direction des ouvrages d'infiltration. Le bâtiment conservant sa structure originelle, il n'est pas possible de faire rejoindre ces eaux gravitairement vers les ouvrages en façade avant, ni d'avoir un ouvrage à l'arrière (talus, mur de soutènement et place indisponible au sous-sol). A l'échelle du projet cela reste tolérable puisque la situation est déjà largement améliorée vis-à-vis de l'existant pour cette partie de toiture qui verra les précipitations courantes et jusqu'à plus que la TR10 retenues et temporisées. Un rejet à débit régulé vers l'égouttage est ensuite prévu pour cette surface.

- Cela permet aussi de diminuer l'épaisseur de grave drainante sous la voie pompier, car il n'est pas nécessaire d'avoir une capacité de rétention plus importante ici que celle nécessaire à la gestion de la TR100 des surfaces collectées. C'est une économie pour le projet et cohérent pour la gestion pluviale du site.

D'une manière générale, les éléments demandés en compléments sont bien fournis et expliqués et la gestion pluviale du site, considérant la nappe haute (- 2 à -0,7 m) et le contexte de requalification du bâtiment, est optimisée. »

En ce qui concerne la condition « Respecter l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, y compris concernant le chantier et la gestion future du site et les intégrer dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré » :

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

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets dans les 60m d'un site Natura 2000, par le bureau Advista en janvier 2024 ;

Considérant que l'évaluation appropriée fourni des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 43 - 45), mais qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'ajouter les mesures d'atténuation en tant que conditions d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement ;

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

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

Considérant que le maître d'ouvrage confirme, dans la note explicative du projet modifié, que ces mesures seront respectées conformément aux recommandations de l'Évaluation Appropriée des Incidences (EAI) ;

En ce qui concerne la condition « Augmenter le dimensionnement des locaux poubelles pour les logements afin de couvrir la demande + prévoir un système de gestion des déchets organiques des bureaux » :

Considérant que, selon la fiche « Locaux de stockage et de tri des déchets d'exploitation » du Guide Bâtiment Durable, la superficie des locaux communs de stockage intérieur des déchets pour les immeubles de logements doit être de $8 \text{ m}^2 + (0,09 \text{ m}^2 \times \text{le nombre d'habitants})$ lorsque le nombre d'habitants est supérieur à 50 ;

Considérant que, pour un nombre estimé de 170 habitants, le projet devrait prévoir un local d'au moins $23,3 \text{ m}^2$; que le projet prévoit un local déchets de $45,7 \text{ m}^2$, dépassant largement les exigences réglementaires en matière de dimensionnement ;

Considérant que le rapport d'incidences initial a estimé le nombre de conteneurs nécessaires sur base de données antérieures à 2022, alors que les données les plus récentes publiées par Bruxelles-Propreté indiquent une diminution des déchets tout-venant ; que, dès lors, les dimensions du local déchets peuvent être maintenues en l'état ;

Considérant que, pour la gestion des déchets alimentaires générés par les bureaux, les besoins sont évalués à environ 5 kg/semaine selon le rapport d'incidences ; que chacun des cinq espaces de bureaux pourra assurer la gestion de ses propres déchets via l'utilisation de poubelles adaptées de 25 L, lesquelles devront être sorties en voirie le jour de la collecte ; Considérant qu'une telle solution apparaît plus pérenne qu'un compost sur site, celui-ci ne permettant pas de traiter l'ensemble des déchets organiques (notamment les restes de viandes) ;

Considérant que la solution proposée en matière de gestion et de dimensionnement des locaux déchets est jugée conforme ;

En ce qui concerne la condition « Respecter l'avis Access&Go du 14/08/2024 » :

Considérant que la note explicative du projet modifié que toutes les conditions seront respectées et que toutes les exigences énumérées et non communiquées sur les plans seront intégrées dans le cahier spécial des charges ;

En ce qui concerne la condition « Respecter l'avis SIAMU du 14/08/2024 » :

Considérant que la note explicative du projet modifié indique que toutes les exigences énumérées sont respectées et ont été intégrées ;

Que les plans modifiés ont été resoumis à l'avis SIAMU ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 19/05/2025 ;

En ce qui concerne la condition « Respecter l'avis la Commission de Sécurité ASTRID du 23/07/2024 » :

Considérant que le projet est conforme aux exigences de la Commission de Sécurité ASTRID, qui a rendu un avis favorable en date du 23/07/2024 ; qu'il a été confirmé qu'aucune obligation de couverture intérieure ASTRID n'est requise ;

CHARGES D'URBANISME

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis à des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m² pour les logements ;

Considérant qu'en application de l'article 9, 5° de cet arrêté, le changement d'affectation des m³ de bureaux existants en logement est exonéré de charges d'urbanisme ;

Considérant, dès lors, que seul est chargé le solde de m² de logement dépassant les m² de bureaux supprimés, soit 9.223m² moins 8.270 m² (=9.204 – 934) soit 953 m², à concurrence de 50 €/m² ;

Considérant que, dans la note explicative, le demandeur propose de verser cette charge en numéraire ;

De manière générale :

Considérant que les modifications répondent aux conditions imposées par l'article 191 ;

Considérant que la réduction du volume du projet améliore l'intégration dans le cadre urbain ; que l'étage en toiture est sobre et discret et ne perturbe pas les perspectives vers la forêt ;

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

Avis favorable, sous conditions de :

- **Respecter les avis SIAMU du 19/05/2025 et Access&GO du 14/08/24 ;**
- **Respecter l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, y compris concernant le chantier et la gestion future du site et les intégrées dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré ;**
- **Placer un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques ;**
- **Mettre en place les mesures de réduction de bruit pour les installations techniques reprises dans la note acoustique :**
 - **Plénum insonorisé et silencieux à baffles parallèles sur la grille de rejet d'air ;**

- Revêtement absorbant et silencieux à baffles parallèles sur la grille de prise d'air ;
- Ouvrir la poche de parking affectée aux logements aux riverains du quartier ;
- Aménager des supports vélo de type « A » pour les vélos classiques et les vélos cargos ;

5. Rue de l'Abreuvoir, 14

Objet de la demande :

étendre et transformer l'immeuble : construire une annexe surmontée d'une terrasse, construire deux lucarnes, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

REPORT : dans l'attente d'une étude d'ensoleillement et de précisions concernant :

- L'aménagement des abords ;
- L'empiètement de l'annexe au niveau de la ventilation au niveau du sous-sol de l'immeuble voisin sis au n° 12

6. Avenue des Campanules, 57

Objet de la demande :

transformer, agrandir et diviser l'habitation existante en petit immeuble de deux logements

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Vu l'avis conditionnel du SIAMU du 9/09/2025 réf. T.2025.0673/1 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 4 façades, construite en 1961, de gabarit R+1+toiture à 4 versants, située à l'angle des avenues des Campanules et des Airelles ;

Considérant que la demande consiste à transformer, agrandir et diviser l'habitation existante en petit immeuble de deux logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Démonteur l'auvent couvrant la terrasse de jardin existante en façade latérale (côté Airelles) ;
- Étendre le rez-de-chaussée par une annexe à toiture plate attenante à cette terrasse ;
- Aménager une terrasse en toiture de cette annexe ;
- Remplacer la toiture à versants par un étage à toiture plate habillé de zinc de teinte gris moyen, en retrait par rapport aux façades avant (Campanules) et latérale (Airelles) ;
- Aménager une terrasse à ce niveau semi incluse dans le volume projeté ;
- Répartir les logements en 1 appartement, 1 chambre, de plain pied au rez-de-chaussée, et un duplex 3 chambres aux étages dont le niveau de vie se situe au 2^{ème} étage ;
- Intégrer 5 emplacements pour vélo et un rangement pour poussette dans la largeur du garage actuel sans modifier ses dimensions (4mx5m60) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de la prescription 1.5.2° du PRAS en raison des modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions que représente l'étage en retrait projeté et son expression architecturale étrangère au quartier ;

Considérant qu'une lettre d'observation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une objection au projet mais d'une réflexion sur l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier présentant des immeubles aux aspects architecturaux variés en fonction de l'époque de leur construction mais qui présente dans l'ensemble une certaine cohérence notamment, au niveau des gabarits (R+2+T) et formes de toiture (2 versants), et dans l'emploi des teintes et matériaux ;

Considérant que les matériaux présentés sont principalement : la brique rouge, les matériaux naturels ou enduits de teinte claire, utilisés soit uniformément soit en alternance sur une même façade, les menuiseries généralement blanches et la tuile rouge en toiture ;

Considérant que les constructions de l'avenue des Airelles sont majoritairement disposées en ordre semi ouvert par petits groupes de 1 à 4 habitations, tandis que celles de l'avenue des Campanules sont plutôt disposées en rangée ;

Considérant que l'objet de la demande se situe à l'intersection de ces deux types d'urbanisation ;

Considérant que son gabarit présente un niveau de moins que les constructions avoisinantes hormis l'habitation voisine de l'avenue des Airelles ;

Considérant que la forme de toiture actuelle ne permet pas l'aménagement de locaux habitables confortables ;

Vu la note jointe sur l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines, que celui-ci est limité ;

Considérant que le zinc est un matériau naturel traditionnellement utilisé en toiture qui se marie harmonieusement avec la brique ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu maintenir un couronnement en remplacement du débord de corniche soulignant la séparation de l'étage projeté avec la partie inférieure d'origine ;

Considérant que la toiture de l'étage projeté sera recouverte d'une finition végétale extensive associée à des panneaux solaires ;

Considérant que les panneaux ne sont pas représentés sur les plans ;

Considérant que la situation de l'immeuble à l'angle des deux rues le rend particulièrement visible depuis l'espace public ;

Considérant que les panneaux devront être intégrés avec discrétion notamment par une faible inclinaison ;

Considérant par ailleurs que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul et de retrait latéral (art. 11 et 12 du titre I) en ce que l'annexe à construire est située dans une zone de recul par rapport à l'avenue des Airelles mais qui constitue en réalité une zone de retrait latéral pour l'habitation ;

Considérant que cette zone présente une profondeur de 7 à 8m, qu'elle est l'endroit le plus dégagé de la parcelle actuellement utilisé comme jardin ;

Considérant que l'annexe à construire présente des dimensions équivalentes à l'auvent existant, permet une bonne habitabilité du rez-de-chaussée sans porter atteinte à l'utilisation de la zone en jardinet ;

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

Considérant cependant que la demande déroge au RRU en matière de locaux de rangement (art 3 et 17 du titre II) et d'emplacement de stationnement (art.6 du titre VIII) en ce que les logements ne disposent pas de local de rangement privatif, que l'immeuble ne présente qu'un seul emplacement de stationnement pour 2 logements, que le garage actuel est mutualisé et servira également de local vélo-poussette ;

Considérant que l'usage projeté du garage ne permet pas une accessibilité suffisamment aisée à la fois pour le véhicule et la quantité prévues de 2 roues ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace de rangement privatif pour chaque logement

Considérant que la zone de retrait latéral du côté de l'avenue des Campanules sera aménagée en potager commun aux 2 logements ;

Considérant que cette zone comporte des arbres à haute tige (saule et épicéas) que les plans présentent des discordances sur le maintien ou non de ces arbres et/ou des imprécisions sur leur nom, et dimensions ;

Considérant que ni l'annexe, ni l'étage projeté, ne sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, ni au caractère verdoyant du quartier et en particulier de la zone de recul et de retrait latéral concernée ;

Considérant toutefois que le balcon existant surplombe la terrasse de jardin, que la terrasse projetée sur la toiture plate de l'annexe projetée engendre des vues intrusives sur celle-ci et sur la zone de retrait latéral servant de jardin à l'occupant du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette promiscuité ne constitue pas un bon aménagement et qu'il y aurait lieu de supprimer ce balcon et cette terrasse ;

Considérant que le duplex disposera d'une terrasse suffisamment généreuse au 2^{ème} étage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral, et en matière d'emplacement de parking sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 RESERVES DE :

- Prévoir un espace de rangement privatif pour chaque logement ;
- Ne pas entraver l'usage du garage pour le stationnement d'un véhicule automobile par un nombre excessif d'emplacements pour 2 roues ;
- Supprimer le balcon existant et la terrasse projetée au 1^{er} étage ;
- Réaliser une finition végétale sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et placer des gardes corps devant les portes-fenêtres des chambres de l'étage ;
- Matérialiser le couronnement du bâti existant, en remplacement de la corniche débordante, par une rive plus importante afin de souligner la séparation entre la partie ancienne d'origine et l'étage projeté ;
- Figurer sur les plans (en plan et en coupe) l'emplacement, les dimensions et l'inclinaison des panneaux solaires et les disposer de sorte qu'ils soient peu perceptibles de l'espace public ;
- Faire concorder et préciser sur les plans d'implantation et d'aménagement du jardin, le nom, la localisation et les dimensions des arbres à haute tiges existants ;
- 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, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- Respecter les conditions émises par le SIAMU dans son avis du 9/09/2025 réf. T.2025.0673/1.

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la zone de recul et/ou de retrait latéral (titre I, art. 11 et 12), et le nombre d'emplacements de stationnement (art.6 du titre VIII) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

7. Avenue Emile Van Becelaere, 121E

Objet de la demande :

repeindre la corniche et planche de rive en façade à rue et peindre la façade en blanc et vert en cohérence esthétique avec les maisons voisines

Motif de la CC :

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation, 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 qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type bel-étage des années 50-70, de gabarit Rez+2+Toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de repeindre la façade avant en blanc ainsi que les encadrements en béton menuiseries, la porte d'entrée et les portes de garage en vert ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en peinture de la façade avant, actuellement en briques rouges apparentes, en blanc ;
- La mise en peinture des encadrements en pierre (ou béton moulé), de la porte d'entrée et porte de garage en vert ;

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

Considérant que la façade avant actuelle se compose de briques nues, d'un soubassement en béton, des encadrements en béton sur le pourtour des menuiseries, des châssis et portes en aluminium de teinte blanche ainsi que d'une porte de garage sectionnelle en aluminium de teinte bleue ;

Considérant que le projet prévoit un nettoyage de la brique en façade avant ainsi qu'une mise en peinture en blanc ;

Considérant que le demandeur propose la teinte blanche car la façade avant est sujette à des problèmes de surchauffe ;

Considérant que les encadrements en béton des fenêtres seront repeints en vert ;

Considérant que la porte d'entrée ainsi que la porte sectionnelle du garage seront également peints en vert ; teinte verte proche de celle présente sur les menuiseries de l'habitation voisine, situé au numéro 123 ;

Considérant que les façades voisines situées au numéro 123 au numéro 127 ainsi que celles des n°135, 139 ou 166 sont également peintes en blanc ;

Considérant que la présence de la couleur verte présente sur la façade voisine crée une uniformité au niveau de ses menuiseries ;

Considérant, cependant, que le style architectural plus récent de l'habitation concernée ne se prête pas à une mise en peinture de la façade et des éléments en pierre (ou béton moulé) ;

Considérant que la brique de teinte rouge, les encadrements de baie et soubassement en pierre ou béton moulé constituent des éléments typologiques caractéristiques des immeubles de cette époque ;

Considérant que les habitations à briques rouges apparentes sont dominantes dans le quartier ;

Considérant que la mise en peinture des encadrements de baie en vert est étrangère aux caractéristiques typologiques de l'avenue et ne participent à son embellissement ;

Considérant que la présence de la couleur verte de l'habitation voisine crée une uniformité au niveau de ses menuiseries ; qu'il serait plus judicieux une mise en peinture de tous les châssis, porte et porte de garage dans une même teinte ;

Considérant, également, que le choix d'une teinte blanche ne constitue pas une solution suffisamment efficace contre la surchauffe, et qu'il convient plutôt d'étudier des alternatives telles qu'une meilleure isolation de l'enveloppe et l'installation de volets occultants extérieurs de type screen ;

Considérant qu'il conviendrait d'envisager un produit hydrofuge pour protéger la façade ;

Considérant qu'il serait également plus judicieux de prévoir une mise en peinture de tous les châssis, porte et porte de garage dans une teinte similaire et un nettoyage des encadrements en pierre (ou béton moulé) ;

Considérant, par conséquent, que les modifications projetées seraient de nature à porter préjudice aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et s'avère contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE

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

8. Drève de Bonne Odeur, 1

Objet de la demande :

régulariser une piscine extérieure et créer un petit volume "poolhouse" adossé à la maison existante

Motif de la CC :

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone verte, 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 la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 1 Souverain Est partie Sud approuvé par arrêté royal en date du 18/03/1993 ;

Vu la situation du bien dans la zone d'incidence de 60 m du site Natura 2000 dénommé « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal des sites (AGRBC du 16/03/1995) ;

Vu la situation du bien dans le périmètre du site dénommé « le Parc d'Ursel » inscrit à l'inventaire légal des sites (AGRBC du 22/09/1995) ;

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

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite en 1957, présentant un corps principal, deux constructions annexes et un garage, avec :

- Le bâtiment principal et la première annexe côté Est se développant en rez-de-chaussée sur sous-sol partiel, avec un étage et combles non aménagés sous toitures à versants,
- La deuxième annexe côté Ouest et le garage au Nord sur un seul niveau, avec combles non aménagés sous toitures à versants ;

Considérant que la demande vise à :

- 1 Régulariser une piscine extérieure,
- 2 Créer un petit volume "poolhouse" adossé à la maison existante ;
- 3 Régulariser l'aménagement d'une voie d'accès supplémentaire reliant le bien à la drève de Bonne Odeur ;

Considérant que la demande se situe à moins de 60 m de la zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) que constitue la Forêt de Soignes et qui comprend la station relais « Domaine d'Ursel » (Station IA 13) ;

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 et qu'en ce sens il ne requiert pas d'évaluation appropriée des incidences ;

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

- Article 188/7 du COBAT, MPP à la demande d'un PPAS (zone de variation de masses),
- Article 126§11 Dérogation à un PPAS ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation comme site inscrit à l'inventaire légal des sites (AGRBC du 16/03/1995) en application de l'art. 207§3 (bien inscrit à l'inventaire) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 1 Souverain Est partie Sud approuvé par arrêté royal en date du 18/03/1993 en ce que :

- L'aménagement de voies d'accès supplémentaires n'a pas été soumis à autorisation et aux mesures particulières de publicité (prescription 2.5. Aménagements ponctuels) ;

MOTIVATION :

Considérant que le plan d'implantation fourni à l'appui de la présente demande ne fait pas mention de la zone de variation de masse dans laquelle se situe le bien au plan de destination du PPAS Zone 1 Souverain Est partie Sud ;

Considérant que les prescriptions particulières par zone ou groupe de zones constructibles (implantation et gabarit) du PPAS précisent que les constructions en zone de variation de masse, dans la zone B1, doivent notamment respecter :

- Un taux d'emprise au sol de 0,2 ;
- Un rapport plancher / sol de maximum 0,5 ;

Considérant que ce calcul n'a pas été effectué dans le cadre de la présente demande ; que la faisabilité du projet envisagé dépend du respect de ces prescriptions ;

Vu les compléments d'informations fournis par mail en date du 19/09/2025 par l'architecte ;

Considérant que les éléments complémentaires fournis démontrent que l'emprise au sol et la superficie projetée du poolhouse n'entraînent pas un dépassement du taux d'emprise au sol et du rapport plancher/sol prescrits au PPAS ;

1 La régularisation de la piscine extérieure :

Considérant que la piscine a été construite en 2023 dans le prolongement de la terrasse existant à l'arrière de l'habitation principale ;

Considérant ses dimensions de 16 m de longueur et 5 m de largeur, pour une profondeur d'1,40 m ;

Considérant qu'à son extrémité, elle s'élève d'1,25 m par rapport au terrain en pente ;

Considérant qu'elle se trouve à un minimum de 8,40 m de la limite de propriété ;

Considérant que sa machinerie (1,30 m x 2,70 m) a été placée le long de la terrasse et dissimulée par un massif d'arbustes ;

Considérant que ses finitions extérieures ont été réalisées en pierre grise, similaire à la terrasse existante ;

Considérant que la présente demande prévoit l'agrandissement de la terrasse existante pour permettre de relier latéralement la piscine et le poolhouse ; que cet aménagement sera réalisé en dalles polygonales de formes irrégulières et de tailles variables en pierre naturelle identique à l'existant ;

Considérant qu'un escalier de cinq marches sera créé le long du bassin, permettant de rejoindre le niveau haut du terrain et la terrasse ;

Considérant que l'aménagement de cette piscine, en s'inscrivant dans la pente du terrain, s'intègre discrètement dans la zone de cours et jardins du bien ; que l'utilisation de matériaux et teintes préexistants sur le site respecte l'esthétique architecturale de l'ensemble de l'habitation unifamiliale ;

Considérant de plus qu'elle est bordée le long de la limite de propriété par un massif d'arbustes créant une barrière visuelle et acoustique préservant l'intimité de ses utilisateurs et du voisinage immédiat ;

Considérant que le PPAS Zone 1 Souverain Est partie Sud précise (prescription 2.2.1. Zones de cours et jardins) que les zones de cours et jardins en zones non aedificandi sont destinées à être aménagées en zones de verdure et également de loisirs ; que l'aménagement d'une piscine répond à cet objectif ;

Considérant que le bien est situé à proximité immédiate de la zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) que constitue la Forêt de Soignes et qui comprend la station relais « Domaine d'Ursel » (Station IA 13) ;

Considérant que l'éclairage extérieur, les techniques d'entretien, de filtration, de chauffage, de vidange éventuelle de l'eau et de la piscine ne sont pas précisés dans la demande ;

Considérant que le site et ses environs sont connus pour la présence de chauve-souris ;

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

Considérant qu'il y a lieu d'appliquer certaines mesures visant à atténuer l'impact des activités humaines sur la faune en limitant autant que possible l'éclairage extérieur ; en évitant tout éclairage vers le haut, en prévoyant un système de filtration non chloré ;

2 La création d'un petit volume "poolhouse" adossé à la maison existante :

Considérant que ce volume de 3,30 m de haut sera réalisé contre la façade Sud, à la jonction entre l'habitation principale et l'annexe latérale gauche, à proximité de l'un des accès de la maison par cette annexe ;

Considérant qu'il accueillera un vestiaire, des rangements, une douche et un lavabo ; qu'il se présente comme un volume accessoire à l'activité de loisirs que constitue la piscine ;

Considérant qu'il se compose d'un local clos et d'un espace ouvert attenant, sous le prolongement de la toiture ;

Considérant que les dimensions du local sont de 4,31 m de largeur par 3,78 m de longueur, pour une superficie intérieure de 14,63 m² ; que l'espace ouvert contigu est délimité par une cloison en moucharabieh de 2,82 m de long, portant sa longueur totale à 6,60 m ;

Considérant qu'il sera réalisé, moucharabieh compris, en brique peinte de ton blanc, teinte se retrouvant sur plusieurs façades du bien ;

Considérant qu'une petite fenêtre (h : 1,15 m x l : 0,70 m) du côté Est permet l'éclairage naturel du coin douche ;

Considérant qu'il est accessible par une baie (h : 1,90 m x l : 2,55 m) constituée d'une porte et d'un châssis fixe donnant sur la terrasse, du côté Ouest ; qu'un deuxième accès intérieur le relie par une porte isolée à l'annexe du bien ; que l'espace ouvert contigu permet d'abriter l'accès à l'annexe ;

Considérant qu'il présente un toit plat ; que la maîtrise d'œuvre a précisé par email que son revêtement sera de type EPDM avec lestage de graviers de ton clair ; que cette teinte claire permet d'obtenir un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant que les rives de cette toiture sont en aluminium de ton gris foncé, la descente d'eaux pluviales en zinc de ton gris ;

Considérant que ses menuiseries extérieures sont en aluminium gris foncé ;

Considérant que l'un de ses angles se situe à 1,85 m de la limite de propriété

Considérant que la voie d'accès qui longe la parcelle à cet endroit est située sur le terrain des demandeurs ; qu'elle fait l'objet d'une servitude de passage afin de desservir trois villas aux numéros 9, 11 et 13 de la Drève de Bonne Odeur ;

Considérant dès lors que cette annexe se trouve à distance appropriée des limites mitoyennes et n'entraîne aucune gêne par rapport à l'usage de ce chemin d'accès ;

Considérant que sa réalisation, d'une volumétrie simple et modeste, reste discrète, et met en œuvre des matériaux et teintes présents en façades du bien ; qu'il s'intègre ainsi parfaitement à l'esthétique architecturale de l'habitation, elle-même composée de plusieurs volumes ;

3 la création d'un second chemin reliant le bien à la Drève de Bonne Odeur :

Considérant que l'accès au bien depuis la Drève de Bonne Odeur se faisait par une voie d'accès au Nord-Ouest du bien ;

Considérant qu'un second accès a été réalisé en 2004, du côté Nord-Est du terrain, pour permettre l'accès à un garage indépendant construit à l'Est du bien en zone de parc ; que ce garage a été démoli en 2021, tel que l'atteste une photographie aérienne ;

Considérant que cet accès a été prolongé en 2012, hors du terrain faisant l'objet de la présente demande, pour desservir les trois villas construites sur la parcelle voisine située au Sud-Est du bien ; que le tronçon de cette desserte appartenant aux demandeurs fait l'objet d'une servitude de passage au bénéfice du terrain accueillant ces trois villas ;

Considérant que le PPAS Zone 1 Souverain Est partie Sud stipule (prescription 2.5. Aménagements ponctuels) que seuls les aménagements figurant au plan de destination sont autorisés ; que toutefois des voies d'accès supplémentaires sont susceptibles d'être autorisées pour autant que ces actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité (AR 05/11/1979) ;

Considérant cependant que cet accès supplémentaire améliore la desserte du site ;

Considérant de plus que les deux accès et l'aire de retournement devant la maison sont réalisés en terre damée, préservant ainsi la perméabilité du sol ; que l'ensemble du terrain présente un fort pourcentage de surface perméable et végétalisée ;

Considérant de même la forte végétalisation masquant l'ensemble de ces voies ;

Considérant dès lors que ces modifications des dessertes du site, y compris le tronçon d'accès aux villas voisines se situant sur la parcelle du bien, sont acceptables ;

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 :

- Interdire le rejet des eaux usées (les vidanges et le backwash de la piscine) dans ou vers la zone Natura 2000 ;
- Prévoir un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées ou un dispositif qui permet l'épuration de ces eaux ;
- Éviter un système d'épuration/désinfection à base de chlore car le chlore est un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés et prévoir une autre alternative comme les filtres UV par exemple ;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur (y compris pendant le chantier). Si un dispositif d'éclairage est envisagé, orienter l'éclairage artificiel vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes. Le dispositif d'éclairage comprendra idéalement : un système de détection de présence, un réglage d'intensité et une armature basse, afin de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de réduire la consommation d'énergie ;
- Si l'installation de [barrières et clôtures](#) est envisagée, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune ;
- Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies,
- Choisir parmi les [espèces végétales indigènes et conseillées](#) pour les différentes plantations et **ne pas planter d'espèces exotiques invasives** ;
- Entretien et gérer les abords sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement, y compris pendant le chantier.

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

La dérogation relative à la prescription 2.5. (Aménagements ponctuels) du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 1 Souverain Est Partie Sud en ce qui concerne l'aménagement de dessertes supplémentaires est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

9. Avenue de la Tenderie, 49

Objet de la demande :

régulariser les travaux réalisés dans les caves : la reconstruction d'un escalier extérieur, l'ajout de fenêtre au niveau des caves, le remplacement du garde-corps extérieur, la structure de la terrasse avant et l'aménagement d'un local vélos en zone de recul

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades construite en 1911, de gabarit sous-sol semi enterré + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant qu'une visite du contrôleur communal a été effectuée le 12/06/2024 et qu'une mise en demeure a été transmise le 03/12/2024 aux demandeurs pour travaux de rénovation d'un immeuble et de réaménagement d'une zone de recul sans qu'un permis n'ait été délivré ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser des travaux réalisés sans autorisation :

- En 2024, en ce qui concerne les caves, les escaliers extérieurs, une baie en façade arrière, les garde-corps des façades avant et latérale, la terrasse du bien,
- Et, entre 2004 et 2009, l'aménagement d'un local vélos en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

1 De travaux dans les caves, avec :

- La rénovation du réseau d'égouttage et la réalisation d'une nouvelle dalle béton,
- La modification des escaliers extérieurs entre sous-sol et rez-de-chaussée,
- L'ajout de deux fenêtres et d'une porte en façade latérale,

2 Du remplacement de châssis en façade arrière,

3 Du remplacement de garde-corps en façades à rue et latérale,

4 Du réaménagement de la terrasse autour de la piscine,

5 Du remplacement de la structure de la terrasse à l'avant du bien,

6 De l'aménagement d'un local vélos en zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu qu'une lettre de remarques a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu que cette lettre émane du propriétaire voisin du bien sis au numéro 47 de la rue de la Tenderie et porte sur le fait que, ayant une vue directe sur celle-ci, la cabane située en zone de recul ne le dérange en aucun cas, étant réalisée en bois naturel, entretenue, et s'intègre bien dans l'environnement ;

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

MOTIVATION :

Considérant que l'habitation se compose :

- Au sous-sol, de deux caves, d'une buanderie, d'une toilette et d'une douche,
- Au rez-de-chaussée, du hall d'entrée, des pièces de vie, avec living, salle à manger et cuisine,
- À l'étage, d'un hall de nuit, de trois chambres et d'une salle de bain,
- Dans les combles, d'une quatrième chambre, avec dressing et salle de bain privative ;

1 Les travaux dans les caves :

Considérant que des infiltrations d'eau dues à la vétusté des canalisations d'égouttage enterrées dans le sous-sol de l'habitation ont nécessité la rénovation de ce réseau ;

Considérant que ces travaux ont induit la réalisation d'une nouvelle dalle en béton ; que cette dalle est isolée ;

Considérant que ces aménagements ont non seulement amélioré la performance énergétique de l'habitation, mais ont également permis d'augmenter la hauteur sous-plafond dans les caves et la buanderie d'environ 50 cm, (d'1,92 m à 2,41 m) ;

Considérant l'installation d'une toilette et d'une douche accessibles depuis l'extérieur ;

Considérant que leur hauteur sous-plafond est de 2,14 m, inférieure de 6 cm à la norme établie par l'article 4 (hauteur sous-plafond des dégagements et locaux non habitables) du titre II du RRU ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'équipements sanitaires secondaires, dévolus aux activités extérieures (piscine, jardin), réalisés dans un espace existant ; que les deux étages de l'habitation sont dotés de sanitaires conformes ;

Considérant dès lors que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que les escaliers extérieurs d'accès aux caves et au rez-de-chaussée de l'habitation ont été modifiés et réalisés le long de la façade latérale ;

Considérant qu'ils fluidifient la circulation le long de la coursive d'accès entre le sous-sol, la terrasse avant, l'entrée et la terrasse à l'arrière de l'habitation ;

Considérant qu'ils s'intègrent à l'esthétique architecturale du bâtiment en reprenant les matériaux de cette coursive, pierre bleue pour les marches et garde-corps métalliques de ton blanc ;

Considérant que la réalisation de l'escalier d'accès au sous-sol s'est accompagnée de la création de deux fenêtres et d'une porte d'accès vitrée, permettant un éclairage naturel des caves ;

Considérant que ces menuiseries ont été réalisées en bois de ton blanc, à l'identique des menuiseries de l'ensemble du bien, et reprennent les dimensions et les divisions de l'existant ;

Considérant que l'ensemble de ces travaux ont permis une utilisation plus rationnelle et confortable des espaces du sous-sol et des abords de l'habitation, tout en respectant l'identité architecturale du bien ;

2 La régularisation du remplacement d'un châssis en façade arrière :

Considérant que la situation de droit du bien, établie par le permis d'urbanisme PU 27.591 10 visant à transformer l'habitation et construire une piscine, délivré le 21.06.2010, fait état d'une porte simple et de châssis sur allège en façade arrière du bien ;

Considérant que ces menuiseries ont été remplacées par un ensemble de 4,24 m de large et 2,22 de hauteur constitué d'un châssis fixe et d'un châssis coulissant ;

Considérant qu'elles ont été réalisées en bois de ton blanc, à l'identique de l'ensemble des menuiseries du bien ;

Considérant que cet aménagement participe à l'amélioration du confort de l'habitation en créant une large ouverture du living sur l'extérieur, la terrasse et le jardin, et un éclairage naturel abondant de cette pièce de vie ;

3 La régularisation du remplacement de garde-corps en façades à rue et latérale :

Considérant que l'ensemble des garde-corps d'origine en bois de ton blanc, au rez-de-chaussée et à l'étage des façades à rue et latérale du bien, était en mauvais état ;

Considérant que ceux-ci ont été remplacés sans autorisation par des garde-corps métalliques de ton blanc ; que ce matériau nécessite moins d'entretien que le bois ;

Considérant que leur hauteur a été relevée à 1,10 m pour être conforme aux normes de sécurité en vigueur ;

Considérant de plus que ces garde-corps, d'un modèle à l'ancienne, s'intègrent à l'esthétique architecturale du bien en reprenant le ton blanc de l'ensemble des châssis de l'habitation ;

4 La régularisation du réaménagement de la terrasse autour de la piscine :

Considérant que la terrasse autour de la piscine a été modifiée en réduisant sensiblement sa largeur et sa profondeur et en installant des pas japonais en dalles de pierre claire ;

Considérant que cet aménagement a pour effet de diminuer la surface imperméabilisée de cette terrasse d'environ 25 m² ;

Considérant que la surface perméable obtenue est engazonnée et participe ainsi à une réduction du taux d'imperméabilisation des espaces extérieurs du bien ;

5 La régularisation du remplacement de la structure de la terrasse à l'avant du bien :

Considérant que la structure soutenant la terrasse située à l'avant du bien a été remplacée ;

Considérant qu'elle a été réalisée en bois, à l'identique de l'existant, avec un linteau en bois de ton brun foncé sur poteaux bois de ton rouge ;

Que ces travaux étaient nécessaires pour assurer la sécurité et la stabilité de ladite terrasse ; qu'ils respectent l'esthétique architecturale du bien ;

6 La régularisation de l'aménagement d'un abri vélos en zone de recul :

Considérant que ledit local apparaît sur photographie aérienne en 2009 ;

Considérant que sa réalisation déroge à l'article 11 (aménagement des zones de recul) du titre I du RRU en ce que ces zones ne peuvent accueillir de constructions hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant cependant ses dimensions réduites (3,50 m de profondeur par 3 m de largeur), pour une superficie de 10,50 m² ;

Considérant que sa position à proximité de l'entrée du bien est pratique ; qu'il permet de garer un minimum de cinq vélos ;

Considérant de plus qu'il est entièrement réalisé en bois naturel et entouré de végétation ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle concernée en ce que la maison se situe à plus de 40 m en recul sur l'alignement ;

Considérant que l'abri vélos a été implanté à environ 15 m en recul sur l'alignement et est dissimulé par un important couvert végétal ;

Considérant qu'il n'est ainsi ni visible depuis les propriétés voisines, ni depuis l'espace public, et s'intègre ainsi discrètement au voisinage immédiat du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) est minime et acceptable ;

Considérant par conséquent que ces actes et travaux à régulariser ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la construction d'un local vélos en zone de recul et la hauteur sous-plafond des locaux non habitables sont accordées pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

10. Rue du Loutrier, 19

Objet de la demande :

rénover un immeuble de rapport avec la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée et de deux lucarnes

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne un immeuble d'habitation (Rez + 2 + Toiture) composé de trois logements ;

Considérant qu'il s'agit de rénover un immeuble de rapport avec la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée et de deux lucarnes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réorganisation des espaces du sous-sol en vue d'aménager un local vélo et des caves privées pour chaque appartement ;
- L'agrandissement du rez-de-chaussée de l'annexe arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse et d'une couverture végétalisée sur le toit plat de l'annexe agrandie ;
- L'isolation des façades arrière ;
- La transformation de la façade latérale de l'annexe existante ;
- La réalisation de deux lucarnes dans les deux versants de la toiture principale ;
- Le réaménagement des 3 appartements ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/07/2025 portant les références CP.2021.0661/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Le réaménagement des locaux du sous-sol :

Considérant que le sous-sol est composé d'un local compteur, trois locaux de provisions, une buanderie et deux locaux techniques ;

Considérant que les locaux actuels destinés au stockage du charbon et à la citerne à mazout seront fusionnés pour aménager un local à vélos ;

Considérant que 3 autres locaux seront aménagés en 3 caves privées pour chaque appartement ;

Considérant dès lors que les aménagements prévus au sous-sol répondent aux besoins des trois logements et en constituent un complément fonctionnel ;

L'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée :

Considérant que l'immeuble dispose d'une annexe de gabarit rez+2 couvrant la moitié de la façade arrière du corps principal de la bâtisse ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que l'élargissement de l'annexe latérale de 1 m, en vue d'agrandir l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle annexe atteindra 3,40 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'annexe projetée est conforme aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en matière de profondeur et de hauteur ; que l'extension du rez-de-chaussée n'implique aucune modification du mur mitoyen avec le bien sis au n°21 ;

Considérant que ces transformations permettront de réorganiser et d'agrandir les pièces de vie de l'appartement du rez-de-chaussée composées d'un séjour/salle à manger de 19,27 m² et une cuisine de 12,10 m² ;

Considérant que le WC et la SDB existants à l'arrière du rez-de-chaussée seront aménagés au centre de l'appartement entre les pièces de séjour et la chambre ;

Considérant que la baie de la façade latérale de l'annexe existante sera condamnée ;

Considérant que la façade arrière de l'extension existante sera munie d'une grande baie vitrée en aluminium de teinte claire de 3,67 m de large et une hauteur de 2,50 m ; que celle de la nouvelle extension disposera d'une porte-fenêtre de 1,04 m de largeur permettant un accès direct à la terrasse depuis la cuisine ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité et l'éclairage naturel du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces transformations permettent l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permettent également d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

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

Le réaménagement de l'appartement sis au 1^{er} étage :

Considérant que le 1^{er} étage est aménagé en un second appartement composé de 2 chambres en façade avant et de pièces de séjours aménagées à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit sa transformation en un appartement d'une chambre en prévoyant un séjour/salle à manger en lieu et place des deux chambres, une cuisine à la place de la salle à manger existante à l'arrière et une chambre en lieu et place de la cuisine et la SDB actuelles ;

Considérant que les surfaces des deux chambres existantes (8,5 m² et 13,8 m²) ne répondent pas aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ; que les travaux envisagés permettent d'aménager une chambre de 15,50 m² disposant d'une salle de douche privative ;

Considérant que le WC et la SDB existants à l'arrière du 1^{er} étage seront aménagés au centre de l'appartement en vue d'aménager une chambre orientée côté jardin ;

Considérant que les baies de la façade latérale de l'annexe existante seront adaptées au nouvel aménagement de la chambre et disposeront de nouveaux châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que les modifications projetées permettent l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses et lumineuses et permettent également d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant par ailleurs qu'une partie du toit de la nouvelle annexe sera aménagée en une terrasse de 3,60 m², attenante à la cuisine projetée ; que celle-ci sera implantée avec un retrait latéral paysagé de 65 cm par rapport à la limite mitoyenne avec le bien sis au n°21, et en recul de 1,45 m par rapport à la façade de la l'annexe projetée ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie projetée constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant toutefois que l'aménagement de cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes en ce que les retraits latéraux prévus sont inférieurs à 1,90 m ;

Considérant que la terrasse projetée sera équipée d'un brise-vues d'une hauteur de 1,20 m, implanté sur le mur mitoyen avec le n°21, permettant d'atteindre une séparation d'une hauteur totale de 1,70 m par rapport au niveau de la terrasse ;

Considérant qu'un brise-vues d'au moins 1,80 m permettrait de garantir l'intimité entre les propriétés voisines ;

Considérant que la surface restante du toit de l'annexe du rez-de-chaussée sera dotée d'une couverture végétalisée ;

Considérant qu'une finition végétale sur ce toit plat permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant qu'au vu de l'emplacement de cette terrasse assez éloigné des jardins voisins, cette dernière telle que présentée peut s'intégrer en intérieur d'îlot sans engendrer des nuisances acoustiques ni de vues plongeantes et intrusives sur les biens voisins ;

Le réaménagement du duplex existant au 2^{ème} et 3^{ème} étage :

Considérant que le projet prévoit de transformer le duplex à 2 chambres en un duplex à 3 chambres ;

Considérant que le duplex existant est composé de pièces de vie situées au niveau rez+2 et de deux chambres aménagées dans les combles ;

Considérant que le WC et la SDB existants à l'arrière du 2^{ème} étage seront aménagés au centre de l'appartement en vue d'aménager une 3^{ème} chambre orientée côté jardin ;

Considérant que le rez+2 bénéficiera d'un aménagement identique à celui du 1er étage projeté et comprendra dès lors une chambre avec salle de douche privative ;

Considérant que les baies de la façade latérale de l'annexe existante seront adaptées à l'aménagement de la nouvelle chambre et disposeront de nouveaux châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que les modifications envisagées au niveau R+2 permettent non seulement la création d'une 3^{ème} chambre, mais aussi l'aménagement de pièces de vie principales spacieuses et lumineuses, répondant ainsi aux besoins familiaux et aux standards actuels d'habitabilité ;

Considérant que les deux autres chambres aménagées dans les combles disposeront d'une salle de bain/WC commune ;

Considérant que la salle de bain et le hall seront éclairés moyennant deux fenêtres de toit prévues sur les deux versants de la toiture ;

Considérant que le projet prévoit également la construction de deux lucarnes dans les deux versants de la toiture en vue d'améliorer l'habitabilité des deux chambres ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne avant atteint 2,05 m, ce qui permet l'aménagement d'un coin salon d'une superficie nette d'environ 11 m² à une hauteur sous plafond de 2,50 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la chambre 1 est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière de superficie et de hauteur sous plafond ;

Considérant que la face avant de la lucarne située en recul de 60 cm par rapport au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, sera munie d'un châssis en aluminium de ton gris foncé d'une largeur de 2,05 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant que ce châssis occupe un peu plus de 77 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant de plus qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent ce recul ;

Considérant que la lucarne arrière sera munie d'une grande baie vitrée d'une largeur de 3,40 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant que ce châssis occupe 85 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le positionnement et le gabarit des deux lucarnes sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègrent discrètement au bâti existant ;

Considérant par ailleurs que les lucarnes projetées sont prévues en zinc de ton anthrazinc ;

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

Considérant qu'il convient d'éviter au maximum les surfaces recouvertes de matériaux absorbant la chaleur, en privilégiant des matériaux de couleur claire, à albédo élevé et à faible capacité d'accumulation thermique ;

Considérant qu'il y a lieu de préférer des revêtements de teinte moyenne ou claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau, et donc d'améliorer le confort thermique du logement ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse d'une largeur de 3,10 m et d'une profondeur de 1,38 m, accessible via la lucarne projetée en façade arrière ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie prévue constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant que cette terrasse sera aménagée en recul de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen avec les biens sis au n°21 ;

Considérant toutefois qu'elle sera aménagée à un recul de 1,00 m seulement par rapport au mitoyen avec le bien sis à la rue des Epicéas n°2 ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun aménagement ou amélioration du toit plat de l'annexe latérale, contiguë au bien sis au n°2 de la rue des Épicéas ;

Considérant qu'à hauteur de ce toit, le bien voisin ne présente qu'un toit plat inaccessible, sans ouverture ni vue directe ; qu'un simple brise-vues de 1,80 m de hauteur du côté de la mitoyenneté suffit dès lors à préserver l'intimité entre les propriétés, sans compromettre la qualité résidentielle du bien voisin ;

Considérant dès lors que, compte tenu de sa configuration, la terrasse projetée peut être aménagée directement sur le toit plat de l'annexe latérale, sans nécessiter de structure indépendante ;

Considérant en outre que l'aménagement de la terrasse à cet emplacement permet de l'implanter plus en retrait par rapport aux jardins voisins, réduisant ainsi son impact sur la qualité résidentielle du voisinage ;

Considérant par ailleurs qu'une finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration en intérieur d'îlot et participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de la zone de cours et jardins ;

Considérant de plus 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 dès lors qu'il convient d'aménager cette terrasse sur le toit plat de l'annexe et de réaliser une couverture végétalisée sur la partie inaccessible du toit ;

L'isolation des façades arrière de l'immeuble :

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

Considérant que les travaux d'isolation de la façade arrière de l'annexe existante dérogent aux dispositions du Titre I, arts 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le gabarit de l'immeuble dépassera, en profondeur et en hauteur, le profil de la construction contiguë ;

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 dès lors que l'isolation et le crépi prévus s'intègrent discrètement et sans porter préjudice au cadre urbain environnant ; que les dérogations aux dispositions du Titre I, arts 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme sont dès lors acceptables ;

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 :

- Rehausser le brise-vues prévu pour la terrasse du rez+1, afin d'obtenir une hauteur d'1,80 m en mitoyenneté ;
- Aménager la terrasse de la lucarne arrière sur le toit plat de l'annexe sur une profondeur similaire à celle proposée et de réaliser une couverture végétalisée sur la partie inaccessible du toit ;
- Prévoir pour la terrasse du 2^{ème} étage, un brise-vues d'une hauteur d'1,80 m au niveau de la mitoyenneté avec le n°2 de la rue des Epicéas ;
- Prévoir pour les lucarnes et leurs toits un revêtement en zinc de ton gris moyen ou clair ;
- Respecter les remarques émises par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente dans son rapport daté du 22/07/2025 portant les références CP.2021.0661/2 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toits plats des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'isolation des façades arrière (articles 4 et 6, titre I) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

11. Rue des Garennes, 47

Objet de la demande :

mettre en conformité une maison unifamiliale concernant la réalisation d'une lucarne en façade arrière, de travaux d'isolation, de la mise en couleur des châssis et portes de la face avant ainsi que de la terrasse d'époque réalisée avant 2004 au rez-de-chaussée de la façade arrière

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toiture à versants, construite entre 1900 et 1918 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'isolation de la façade arrière et la régularisation de :

- De la mise en couleur des châssis et portes de la face avant ;
- D'une planche de rive placée au niveau de la couronne de la lucarne avant ;
- D'une lucarne réalisée en façade arrière ;
- D'une terrasse réalisée avant 2004 à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

La régularisation de la mise en couleur des châssis et portes de la face avant et du placement d'une planche de rive sur le couronnement de la lucarne avant :

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en bois de ton brun ont été repeints en bleu ;

Considérant que la mise en peinture des châssis d'origine permet de les mieux conserver et par conséquent d'allonger leur longévité ;

Considérant que la teinte choisie s'intègre harmonieusement dans l'ensemble de la façade et ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'avenue constituée de façades disposant de châssis de teintes diverses et variées ;

Considérant cependant que le couronnement de la lucarne a été revêtu d'une planche de rive en fibre ciment de ton anthracite ;

Considérant toutefois que la couleur de ce revêtement compromet l'harmonie générale de la façade visible depuis l'espace public ; qu'il est nécessaire de veiller à préserver la cohérence esthétique de la façade principale afin d'éviter toute banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de peindre la planche de rive dans une teinte blanche, identique à celle de la corniche et des joues de la lucarne ;

L'isolation de la façade arrière :

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

Considérant que l'isolation de cette façade par l'extérieur déroge aux dispositions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la façade arrière dépassera en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux constructions voisines ;

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

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

Considérant que le crépi prévu sur des façades rafraîchira l'aspect de l'immeuble dans son environnement proche ;

Considérant qu'au vu de l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, les dérogations à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables ;

La régularisation d'une lucarne construite dans le versant arrière de la toiture :

Considérant que la situation de droit de l'habitation comprend des pièces de vie au rez-de-chaussée, une chambre et une salle de bain au premier étage ; que le deuxième étage est utilisé comme grande chambre depuis la réalisation d'une lucarne en façade avant en 1953, dans le cadre du permis d'urbanisme PU 14.337 ;

Considérant que la chambre aménagée dans les combles disposait également de 2 fenêtres de toit existantes sur le versant de toiture arrière ;

Considérant que les combles sont accessibles par l'escalier principal resté inchangé ;

Considérant que ladite demande porte sur la régularisation d'une 2ème lucarne réalisée à l'arrière de l'habitation, en vue d'aménager une 3ème chambre dans les combles ;

Considérant que cette deuxième lucarne a permis l'aménagement de deux chambres avec une cabine de douche commune ;

Considérant que la largeur intérieure de la lucarne avant atteint 2,63 m, ce qui a permis l'aménagement d'une chambre d'une superficie nette de 9,60 m² à une hauteur sous plafond de 2,55 m ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la chambre 2 est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) en matière d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant que la face avant de la lucarne située en recul de 35 cm par rapport à au plan de la façade avant au-dessus de la corniche, dispose d'un châssis en PVC de teinte blanche, d'une largeur de 1,96 m permettant un apport de lumière naturelle généreux ;

Considérant de plus qu'un examen des lucarnes existantes, sur des maisons de même typologie, situées dans l'environnement proche et considérées comme « intégrées » permet de constater que certaines d'entre elles présentent ce recul ;

Considérant que ce châssis occupe environ 63% de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette lucarne isolée et revêtue d'un crépi de ton blanc cassé, est équipée d'un couronnement en bois peint en blanc cassé ;

Considérant que le positionnement et le gabarit de cette lucarne sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'intègrent discrètement au bâti existant ;

La régularisation des transformations apportées à l'annexe arrière du rez-de-chaussée :

Considérant que l'organisation en enfilade des pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée est restée inchangée, avec un salon côté rue, une salle à manger dans la pièce centrale et une cuisine dans l'extension arrière ;

Considérant que le toit plat de l'annexe est équipé, depuis au moins 2004, d'un lanterneau ; que ce dernier n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ce lanterneau permet d'améliorer l'apport de la lumière naturelle, notamment pour la pièce centrale aménagée en salle à manger ;

La façade arrière du rez-de-chaussée, initialement composée d'une fenêtre, une imposte et une porte-fenêtre a été transformée ;

Que la façade actuelle dispose d'une fenêtre et d'une grande baie vitrée d'une grande baie vitrée en bois de teinte naturelle de 1,77 m de largeur et une hauteur de 2,26 m ;

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

Considérant que les transformations apportées à cette annexe ont permis l'aménagement de pièces de vie principales plus lumineuses et ouvertes sur le jardin, en adéquation avec les besoins familiaux et les standards d'habitabilité actuels ;

La régularisation de la terrasse en prolongement du rez-de-chaussée :

Considérant que la baie vitrée du rez-de-chaussée donne accès à une terrasse de 3,95 m de largeur sur 3,30 m de profondeur en prolongement du rez-de-chaussée et en surplomb du jardin, construite, sans autorisation, entre 1996 et 2004 selon les vues orthophotoplans ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse en bois liée à l'escalier extérieur construit dans le cadre du permis d'urbanisme n° PU 15.288, délivré en 1955 ;

Considérant que le demandeur a déclaré que la terrasse a été construite en 1998, sans toutefois apporter de preuve à cet effet, et que, dès lors, celle-ci ne peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;

Considérant que la terrasse présente un débord de 1,70 m par rapport au plan des façades arrière des deux biens mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un brise-vues translucide de 1,90 m de hauteur, au niveau du mitoyen avec le n°49 ;

Considérant que la terrasse présente un recul de 1,04 m par rapport au mitoyen avec le n°45 et aucun recul par rapport au n°49 ;

Considérant que ladite terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que son aménagement, son garde-corps et ses abords dépassent en profondeur et en hauteur le profil mitoyen des deux constructions contiguës ;

Considérant, de plus, que l'aménagement de cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant toutefois que les propriétaires des deux habitations mitoyennes ont donné leur accord pour une servitude de vues concernant cette terrasse ; que ces accords signés sont joints à la présente demande (annexe II signée avec la mention « pour accord ») ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la pièce de vie prévue constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant qu'au vu du niveau des zones de cours et jardins par rapport au rez-de-chaussée et en raison de son implantation, ladite terrasse ne semble pas susceptible de générer des nuisances sonores ni de porter atteinte à la vie privée des biens voisins par des vues plongeantes ou intrusives ;

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 CONDITIONS DE :

- **Peindre la planche de rive de la lucarne avant dans la même teinte que la corniche ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, installer le brise-vues translucide du coté du mitoyen sis au n°49 endéans les 3 mois suivant la notification du permis d'urbanisme ;**

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

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

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

12. Avenue de Visé, 68

Objet de la demande :

régulariser la suppression d'une toiture végétalisée et l'installation de panneaux solaires et régulariser la modification du dessin des châssis de la façade avant

Motif de la CC :

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale bel-étage construite en 1930 et sur un atelier de fond de jardin construit en 2019 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la non-réalisation de toitures végétalisées et à régulariser la modification du dessin de menuiseries (porte et châssis) en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

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

Toitures végétalisées

Considérant que le bien a, en 2018, fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU/30601-18) visant à étendre l'habitation et à construire un atelier en fond du jardin ;

Considérant que la toiture de l'extension (environ 30 m²) et la toiture de l'atelier de jardin (environ 37 m²) devaient, selon ce permis, être végétalisées ;

Considérant que ces toitures n'ont pas été végétalisées et que des panneaux photovoltaïques y ont été installés en 2023-2024 ;

Considérant, au vu de la localisation du bien, que le placement de panneaux photovoltaïques est dispensé de permis d'urbanisme, pour autant qu'il n'entraîne pas la suppression de plus de 50% d'une toiture végétalisée existante ;

Considérant que cette condition n'est pas respectée ; que la non-réalisation des toitures végétalisées constitue donc une infraction ;

Considérant que la réalisation de toitures végétalisées vise notamment à :

- Participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
- Améliorer l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et à les intégrer aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;
- Lutter contre le phénomène des îlots de chaleurs urbains ;

- Participer au développement de la flore dans les zones de cours et jardin conformément à l'article 12 du titre 1 du RRU ;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, la priorité doit être donnée au développement de la végétation ; que la pose de panneaux solaires ne doit pas justifier une baisse de la qualité écologique de ces zones ;

Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques en cœur de zone de cours et jardins est par ailleurs peu compatible avec la plantation et/ou le maintien d'arbre haute tige à proximité (ombrage) ;

Considérant par ailleurs que les toitures végétalisées et les panneaux photovoltaïques sont compatibles et forment une combinaison synergique appelée toit bio-solaire (rafraîchissement des panneaux par la végétation permettant d'augmenter leur rendement, et protection de la flore par les panneaux) ;

Considérant que l'autorité délivrante ne peut, lorsqu'elle statue sur une demande de permis d'urbanisme, se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;

Considérant les déclarations émises en séance par le demandeur en ce qu'il propose de végétaliser la toiture l'atelier ;

Considérant qu'il convient de respecter la condition de l'arrêté de minime importance limitant la réduction des toitures végétalisées à maximum 50% ;

Considérant en conséquence qu'il convient d'imposer la réalisation de la toiture végétalisée sur au moins l'une des toitures plates du projet, soit celle de l'annexe de l'habitation en front de voirie soit celle de la construction en intérieur d'îlot ;

Régularisation du remplacement des menuiseries

Considérant que les menuiseries d'origine de la façade avant ont été remplacées en 2003 par des menuiseries en bois peint en noir ;

Considérant que les châssis installés en 2003 respectent la division, le matériau et la dimension des châssis d'origine ;

Considérant que le dessin exact des châssis d'origine, qui comportaient, au niveau des angles, des aplats en bois, n'a pas été reproduit ;

Considérant que cette modification est mineure et ne dénature pas la composition architecturale du bien ;

Considérant que la porte installée en 2003 est une porte non vitrée, en bois peint en noir munie de panneaux moulurés ;

Considérant que cette porte, bien que de moindre qualité esthétique que la porte d'origine, s'intègre sobrement à la façade ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Végétaliser au minimum 50% des toitures plates soit en végétalisant la toiture plate de l'annexe de l'habitation en front de voirie soit en végétalisant celle de la construction en intérieur d'îlot ;

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la végétalisation des toitures plates dans l'année suivant la délivrance du permis ;

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

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

13. Avenue des Hannetons, 7

Objet de la demande :

isoler la façade arrière et la toiture, construire une extension en façade arrière et régulariser les lucarnes d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de l'ensemble et monument classé des « Cités-jardins Logis et Floréal », classés par les arrêtés régionaux du 02/04/1999 et du 15/02/2001 ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type bel étage construite en 1957 ;

Considérant que la demande vise à agrandir et à transformer le bien ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Régulariser la largeur de la lucarne arrière ;
- Isoler la façade arrière et la toiture ;
- Démolir une véranda et reconstruire une extension ;
- Réaménager la zone de recul ;

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

- Dérogation à l'art.6 §1 du titre I du RRU (hauteur de la toiture)
- Dérogation à l'art.6 §2 du titre I du RRU (largeur des lucarnes)

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 22/07/2025 ; que celle-ci n'a pas émis d'avis dans les délais requis ;

Considérant que la demande doit être soumise à l'avis de la commission de concertation par application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Régularisation des lucarnes (article 330 du CoBAT)

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme en 1959 afin de construire une lucarne dans chacun des deux versants ;

Considérant que le permis délivré (n°16.677) prévoyait la construction d'une lucarne de 5,80 m de large au niveau du versant avant et d'une lucarne de 2,00 m de large au niveau du versant arrière ;

Considérant, dans les faits, que la lucarne arrière présente également une largeur de 5,80 m ;

Considérant que les photos aériennes disponibles sur *Brugis* démontrent que cette situation date (au moins) d'avant 1971 ;

Considérant que les modifications à régulariser sont donc antérieures au 1^{er} janvier 2000 ;

Considérant que ces modifications étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;

Considérant que ces modifications n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant par conséquent que leur régularisation ne peut être refusée, en application de l'article 330 §3 du CoBAT ;

Isolation de la façade arrière et de la toiture

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière, des versants de toiture et des lucarnes ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière implique un léger dépassement du profil mitoyen des biens voisins (environ 20 cm) ; que la demande déroge donc à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que l'isolation en toiture implique une légère rehausse du faîte (environ 25 cm) qui dépassera le profil mitoyen des deux biens voisins ; que la demande déroge donc à l'article 6 §1 du titre I du RRU (hauteur de la toiture) ;

Considérant que l'isolation des lucarnes implique leur élargissement au niveau des joues (environ 15cm de chaque côté) ; que la demande déroge donc à l'article 6 §2 du titre I du RRU, limitant la largeur des lucarnes aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la position des châssis au niveau des lucarnes ne permet pas d'envisager une isolation par l'intérieur ;

Considérant cependant que l'épaisseur de 15 cm d'isolation prévue pour les joues des lucarnes peut être réduite en utilisant un autre type d'isolant plus fin et performant qui respecte les exigences PEB ;

Considérant que ces dérogations visent à améliorer la performance énergétique du bien ; qu'elles sont mineures et qu'elles impacteront peu l'aspect du bien ;

Considérant que le bardage existant des lucarnes (PVC blanc) sera remplacé par un bardage en bois de teinte naturelle ;

Considérant que la corniche en bois peint en blanc sera maintenue ;

Considérant que le revêtement de toiture sera inchangé (tuiles rouges) ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU sont donc acceptables ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens modifiés en accord les propriétaires des biens voisins ;

Démolition d'une véranda et construction d'une extension

Considérant qu'une véranda a été construite en façade arrière et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (date exacte inconnue - avant 2000 d'après les photos aériennes disponible sur *Brugis*) ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de cette véranda afin de reconstruire une extension de dimensions similaires et répondant aux normes d'isolation et d'habitabilité actuelles ;

Considérant que l'extension projetée est enclavée entre les façades existantes du bien et le mur mitoyen ; qu'elle n'aura donc aucun impact sur l'ensoleillement ou l'enclavement des biens voisins ;

Considérant qu'elle respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et améliore l'habitabilité du bien ;

Zone de recul

Considérant que la zone de recul a été quasiment entièrement minéralisée afin d'y aménager deux places de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement de cette zone en y aménageant trois bandes de pleine terre (enherbées et/ou plantées), une allée carrossable en dalles béton engazonnées (accès au garage) et un chemin piéton en pavés sur chape drainante ;

Considérant que le projet améliore ainsi la perméabilité de la zone de recul et participe à sa végétalisation conformément à l'article 11 du titre 1 du RRU ;

Menuiseries et ferronneries

Considérant que les menuiseries et les ferronneries de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la porte à vantaux d'origine a été remplacée par une porte de garage sectionnelle en PVC blanc ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée d'origine ont également été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que les nouvelles menuiseries et les nouvelles ferronneries sont sobres et discrètes ;

Considérant que le bien, qui date de la fin des années 1950, ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables ;

Considérant que ces éléments n'ont pas d'impact significatif sur les perspectives vues vers et depuis le site classé ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir pour les joues des lucarnes un autre type d'isolant plus fin et performant qui respecte les exigences PEB, afin de limiter l'impact visuel ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser les travaux de désimperméabilisation et de végétalisation de la zone de recul dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser une finition soignée de la face externe des murs mitoyens modifiés en accord avec les propriétaires des biens voisins dans les 6 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de toiture et la largeur des lucarnes (article 6, titre 1) et la profondeur de la construction (article 4, titre 1) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

14. Drève des Weigélias, 8

Objet de la demande :

rénover et transformer un bien en centre de jour pour adultes en situation de handicap mental et une boulangerie artisanale

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)

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Vu l'avertissement au propriétaire du bien (annexe II) ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble constitué de deux bâtiments s'organisant comme suit :

- **n°8** : il s'agissait à l'origine d'un entrepôt à bière construit en 1902 ; ce bien a successivement fait l'objet de transformation et de réaffectation pour en faire un immeuble de logement (date inconnue), et, ensuite, pour accueillir les bureaux du CPAS de Watermael-Boitsfort (travaux achevés en 2012) ;
- **n°6** : il s'agissait à l'origine d'une maison unifamiliale mitoyenne dont la construction remonte à la fin du 19^{ème} siècle ; ce bien a été transformé en 2021 afin de le réaffecter en bureaux et en un logement du CPAS, et a été connecté avec le n°8 via des ouvertures percées dans le mur mitoyen ;

Le CPAS de Watermael-Boitsfort a quitté ces deux bâtiments en décembre 2023 ; l'appartement aménagé au niveau des combles du n°6 est encore présent et sera conservé ; il n'est pas concerné par la présente demande ;

Vu la réunion de projet du 17/12/2024 (réf. PROJ/82/2024) ;

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.

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Siamu en date du 24/07/2025 ; que cet avis ne nous est pas encore parvenu.

Considérant que la demande vise à rénover et à transformer l'ensemble décrit ci-dessus en un centre de jour pour adultes en situation de handicap mental et en boulangerie artisanale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Réaliser des travaux intérieurs afin d'implanter les ateliers et les différents locaux nécessaires à l'activité de boulangerie de l'ASBL, ainsi que ses locaux administratifs, à l'usage du personnel ou d'ateliers et d'activités parallèles ;
- Régulariser la présence d'un groupe de ventilation VMC implanté sur la toiture plate de l'annexe arrière du bâtiment situé au n°6 ;
- Créer un nouvel accès au jardin depuis le 1er étage du n°8 en installant un escalier extérieur ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) ;

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact acoustique et esthétique du groupe VMC envers les maisons voisines, (dévalorisation des biens) ainsi que le choix de son emplacement ;
- L'absence de mention et d'informations sur la cheminée du four à pain ;
- L'absence d'étude d'incidence, d'étude d'ensoleillement et d'étude acoustique ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 §3 du CoBAT ;

Affectation

Considérant que la destination du bien actuel est affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation de cet équipement en équipement d'intérêt collectif de nature sociale (centre de jour pour adultes en situation de handicap mental) comportant des activités productives artisanales et de vente accessoire aux équipements ;

Considérant que cette utilisation est conforme au PRAS ;

Aspect des biens depuis l'espace public

Considérant que l'ensemble (n°6 et 8) se situe à environ 25 m du monument classé « Gare de Watermael », classé par les arrêtés du 07/02/1991 et du 02/07/1992 ;

Considérant que les biens sont tous deux repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de modification en façade avant ; que les travaux projetés ne seront pas visibles depuis l'espace public et n'auront donc pas d'impact sur les perspectives donnant vers et depuis la gare de Watermael ;

Travaux de transformation intérieurs

Considérant que le projet prévoit une série de transformations intérieures afin d'adapter les locaux par le démontage du cloisonnement existant, la mise en œuvre d'un nouveau cloisonnement, et l'adaptation des techniques spéciales ;

Considérant que les travaux projetés portent majoritairement sur le rez-de-chaussée qui sera réorganisé comme suit :

- En partie arrière du n°8 :
 - Un atelier boulangerie-pâtisserie
 - Un espace de plonge et de stockage du matériel
 - Une épicerie
 - Un espace de stockage de farine (moulin)
- En partie avant du n°8 :
 - Un magasin avec comptoir destiné à la vente des produits directement au public
- En partie arrière du n°6 :
 - Un atelier biscuiterie – produits salés
 - Un atelier chocolaterie
 - Des chambres froides
- En partie avant du n°8 :
 - Des vestiaires participants (H/F)
 - Des vestiaires et sanitaires pour le personnel
 - Une douche et un local entretien

Considérant que le premier étage sera occupé par les bureaux du personnel administratif et du personnel d'encadrement ; qu'un espace cafétéria destiné aux participants et au personnel sera aménagé en partie arrière du n°8 ;

Considérant que la principale intervention à cet étage concerne la transformation d'une fenêtre en porte (démolition de l'allège) afin de créer un accès au jardin ;

Considérant qu'au niveau du deuxième étage, le cloisonnement existant sera conservé ; que les locaux seront affectés à des ateliers destinés à l'organisation d'activités créatives ou éducatives, ainsi qu'à des locaux techniques et de stockage déjà existant ;

Considérant que la présente demande concerne donc essentiellement des travaux de réaménagement intérieur ; qu'aucune transformation ou extension des bâtiments, incluant des interventions structurelles, n'est donc envisagée ;

Considérant que le titre 4 du règlement régional d'urbanisme (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) ne s'applique donc pas à la présente demande ;

Considérant toutefois que cet aspect semble bien avoir été pris en compte dans la conception du projet ; qu'il est recommandé aux demandeurs de respecter au mieux les normes d'accessibilité prévues par le RRU (symboles d'accessibilité, signalisation, revêtements antidérapants, revêtements de couleur au niveau des escaliers, etc.) ;

Régularisation du groupe de ventilation et de ses gaines

Considérant qu'un groupe de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) a été installé en 2019 2020 sur une toiture plate côté jardin (au niveau du n°6), et ce, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande prévoit la régularisation de cette installation ;

Considérant qu'il s'agit d'une installation ayant une capacité relativement importante (2.500 m³/heure) afin d'assurer la ventilation de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée (n°6 et 8), qui totalisent une surface de 422 m² ;

Considérant que sa fonction, qui était nécessaire lors de l'utilisation des locaux comme bureaux pour le CPAS, sera essentielle pour l'activité productive de boulangerie envisagée ;

Considérant qu'il s'agit d'un groupe VMC double flux permettant de récupérer les calories contenues dans l'air vicié avant de l'évacuer et de les transmettre à l'air neuf capté par la machine à l'extérieur ; que cette installation est donc essentielle pour assurer la qualité de l'air des locaux mais permet également d'améliorer la performance énergétique du bien ;

Implantation et impact esthétique

Considérant que les gaines de ventilation et le groupe VMC ainsi que les panneaux acoustiques entourant le groupe sont implantés sur la toiture plate de l'extension du n°6 ;

Considérant que les panneaux acoustiques permettent de dissimuler le groupe VMC ;

Considérant que les gaines, de plus faible hauteur, sont peu perceptibles depuis les biens voisins ;

Considérant que ces éléments sont situés à plus de 3 mètres des limites mitoyennes ;

Considérant que ces éléments n'ont pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant qu'il s'agit d'éléments techniques difficilement camouflables ; que l'installation de caissons supplémentaires n'améliorerait pas leur intégration esthétique ;

Considérant les déclarations émises par l'architecte et la proposition de déplacer le dispositif en toiture du bien sis au n°8 ;

Considérant que cette proposition permettrait de limiter l'impact visuel de l'installation ;

Impact sonore

Considérant que le groupe VMC est cloisonné sur 3 de ses côtés (avant, gauche et droit) dans une structure constituée de profils d'acier galvanisé supportant des panneaux acoustiques (dimensions L 3,60 M x l 2,50 M x H 2,27 M) visant à assurer l'isolation de l'installation ;

Considérant que les demandeurs déclarent, dans la note explicative de la demande que « *par ce dispositif efficace, il est possible de garantir que l'impact sonore du groupe en fonctionnement, qui n'a pas constitué jusqu'à aujourd'hui une nuisance pour le voisinage, n'en constituera pas plus lorsque la boulangerie sera en fonctionnement* » et que « *le régime*

de fonctionnement du groupe ne devra pas être modifiés dès lors que les différents ateliers seront en fonction sur place » ;

Considérant que la réalisation d'une note acoustique a été recommandée lors de la réunion de projet du 17/12/2024 (réf. PROJ/82/2024) ;

Considérant cette appréciation ne peut se substituer à une étude acoustique objective quantifiant les éventuelles nuisances sonores générées par l'installation ;

Considérant qu'il conviendrait de fournir une note afin de démontrer que l'installation respecte les seuils fixés par l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Installation d'un nouvel escalier extérieur ainsi que la sortie de hotte du four à pain :

Considérant qu'une sortie de hotte du four à pain est prévue en façade arrière du bâtiment nr 8 ; qu'elle figure bien sur les documents graphiques consultables pendant l'enquête publique ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier extérieur composé de deux volées croisées et d'un pallier intermédiaire afin de permettre un accès au jardin depuis la cafétéria projetée au 1er étage ;

Considérant que l'implantation et la volumétrie de cet escalier dérogent aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) en ce qu'il est implanté au-delà des trois-quarts de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que son implantation est définie par l'organisation intérieure du n°8 qui occupe la parcelle sur l'entièreté de sa profondeur ;

Considérant que l'accès au jardin ne peut, pour des questions d'hygiène, se faire via les ateliers de préparation qui seront, selon le projet, aménagés au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier projeté présente des dimensions relativement limitées (L 3.85 m x l 2.10 m) ; que les matériaux choisis sont visuellement peu impactant (volées à claire-voie, marches en caillebotis et métal déployé pour les garde-corps) ;

Considérant qu'il sera implanté à distance appropriée : à plus de 7 mètres de la limite mitoyenne de droite (parcelle 57M17 – drève des Weigélias n°4) et à plus de 5 mètres de la limite mitoyenne de fond de jardin (parcelle 57F18 – place des Arcades n°3) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Impact sur la mobilité

Considérant que le site est situé à proximité immédiate des gares « Arcade » et « Watermael » ;

Considérant que les arrêts de bus des lignes 41 et 95 se trouvent à respectivement 120 mètres et 250 mètres du site ;

Considérant que le site bénéficie donc d'une excellente desserte en transport en commun ;

Fréquentation

Considérant que l'ASBL *Farilu* compte actuellement 10 employés (représentant 7,845 équivalents temps plein – ETP) et accueille 16 personnes (représentant 14,4 ETP) ;

Considérant que le changement d'occupation engendrera donc une nette diminution des ETP (employés et personnes accueillies) comparativement à l'ancienne affectation (CPAS) qui comptait 27 bureaux ;

Considérant que la fréquentation du public sera, selon toute vraisemblance, fortement réduite au vu de l'évolution de la destination projetée ;

Modes de transport privilégiés

Considérant que, selon la situation actuelle, seuls 14% des employés de l'ASBL utilisent leur voiture comme mode de transport principal pour se rendre sur le lieu de travail ; que 48% utilisent le vélo ou les transports en commun et que 38% utilisent des deux-roues motorisés ;

Considérant que, selon la situation actuelle, 68% des accompagnateurs utilisent les transports en commun pour se rendre à l'ASBL ; que 32% utilisent la voiture ;

Considérant par ailleurs que les voitures des accompagnateurs ne resteront stationnées que quelques minutes, le matin et le soir ;

Considérant que le stationnement de l'avenue des Taillis n'est pas saturé ;

Livraisons

Considérant que l'activité projetée ne nécessitera que 2 livraisons entrantes par semaine (livraisons de repas, farine et matières premières) ;

Considérant qu'une zone de livraison peut aisément être aménagée en voirie ;

Considérant que les livraisons sortantes (production de l'ASBL à destination des crèches, écoles, et restaurants de la commune) sont réalisées à pied ou en transport en commun ;

Considérant que le changement de destination projeté n'aura, au vu de ce qui précède, aucun impact négatif sur la mobilité du quartier ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Mettre en œuvre, en fonction des possibilités, les normes d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite prévues par le titre 4 du règlement régional d'urbanisme ;**
- **Déplacer le caisson acoustique ainsi que les éléments du VMC dans les combles du bâtiment nr 8 telle que proposé en séance ;**
- **Fournir une note acoustique démontrant que le groupe de ventilation à régulariser respecte les seuils fixés par l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;**
- **Respecter les éventuelles remarques émises par le SIAMU**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur (article 6) des constructions sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

15. Avenue des Longicornes, 8

Objet de la demande :

rénover et agrandir une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé 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 façades de gabarit « rez + 1 + toiture à versants » construite en 1934 et agrandie en 1953 (construction d'annexes et d'un garage) ;

Considérant qu'elle fait partie d'un ensemble composé de 4 maisons reprises à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 (n°2,4,6,8) ;

Considérant que ces maisons ont fait l'objet d'une série de transformations au fil du temps (construction d'un garage en sous-sol (n°4), construction d'un vestibule (n°6), construction d'extensions (n°8), modification des baies en façade avant, ...) ce qui a amoindri l'homogénéité et la valeur patrimoniale de l'ensemble ;

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir le bien et plus précisément à :

- Agrandir et transformer l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Réaménager la terrasse du jardin ;
- Partiellement rehausser l'annexe d'un étage afin de réaménager les espaces de nuits ;

- Aménager une terrasse sur le toit plat de l'extension projetée ;
- Améliorer la performance énergétique du bien (isolation des façades par l'extérieur, remplacement des châssis) ;

Vu l'avertissement aux propriétaires des biens voisins (annexe II) – n°4-6 et n°10 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité par application de l'article 126§11 du CoBAT :

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

Vu que 10 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact du projet sur les vues et la luminosité des maisons voisines ;
- Le manque d'information concernant le maintien ou l'abattage de l'arbre situé en zone de recul (if) ;
- L'impact de l'extension projetée sur l'équilibre architectural de la rue et de l'ensemble bâti constitué des n°2, 4, 6, 8 ;
- Les potentielles nuisances sonores et visuelles générées par la terrasse projetée sur le toit plat du premier étage ;
- Le caractère excessif des dérogations sollicitées (le demandeur doit démontrer que le respect de la règle n'est pas possible et que la dérogation est indispensable pour la réalisation du projet) ;
- Les lacunes concernant la composition du dossier (note explicative et reportage photographique incomplet) ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;

Agrandissement et reconfiguration du rez-de-chaussée

Considérant que le rez-de-chaussée existant est fragmenté en petits espaces peu fonctionnels et peu lumineux ;

Considérant que les annexes construites en 1953 sont vétustes et présentent une différence de niveau avec le garage et les pièces de vie du corps principal ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le sol (40 cm) afin d'aménager un rez-de-chaussée de plain-pied et d'améliorer les circulations et la fonctionnalité des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs d'agrandir l'extension existante au niveau du garage (en façade avant) et au niveau de la véranda (en façade arrière) ;

Extension arrière

Considérant que l'extension projetée en façade arrière est enclavée entre un mur mitoyen sis au n° 6 et l'extension déjà existante ;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du bien voisin de gauche (n°6) sur une profondeur de 1,44 m ;

Considérant que sa construction nécessite une légère rehausse du mur mitoyen existant d'environ 35 cm sur une profondeur de 1,44 m ; qu'elle n'impactera donc pas significativement l'ensoleillement du bien voisin qui dispose d'une importante terrasse ;

Considérant qu'elle permettra d'ouvrir le salon sur la salle à manger ; que la nouvelle façade arrière sera entièrement vitrée ; que le nouvel espace de vie ainsi créé bénéficiera d'une superficie et d'un éclairage naturel généreux, et d'une habitabilité nettement améliorée ;

Considérant que les dérogations susmentionnées pourraient être acceptées ;

Aménagement d'une terrasse de jardin

Considérant que le jardin du bien présente une forte déclivité vers la chaussée de Boitsfort, ce qui le rend peu praticable et aménageable ; que le bien est par ailleurs bordé d'arbres haute-tige ce qui réduit fortement l'ensoleillement du jardin ;

Considérant que l'actuelle terrasse de jardin est située en contrebas des pièces de vie ; que le projet prévoit de démolir la terrasse existante et d'aménager une terrasse sur pilotis afin d'offrir un espace extérieur de plain-pied avec les pièces de vie ;

Considérant que la terrasse projetée est particulièrement imposante au niveau de la mitoyenneté de gauche sis au n°6 (5 mètres de profondeur sur 4 à 5 mètres de large) ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du bien voisin, telle que représentée dans les plans de la demande, est exagérée et ne correspond pas à la réalité ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur pilotis nécessitera de rehausser le mur mitoyen existant afin d'éviter les vues droites vers le bien voisin (n°6) ;

Considérant qu'il est souhaitable de limiter la profondeur de la terrasse projetée à 4,00 m, ce qui permettrait l'aménagement d'un espace de vie extérieur confortable, tout en limitant la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant qu'il conviendrait de réaliser une finition soignée de la face externe du mur mitoyen rehaussé en harmonie de texture et de couleur avec les matériaux existants chez le voisin (n°6) ;

Extension avant

Considérant que le projet prévoit de reconfigurer l'extension existante afin d'exploiter l'espace situé entre la façade latérale du corps principal et l'angle du garage existant ;

Considérant que cet espace minéralisé est actuellement aménagé en allée de garage et en accès vers le hall de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle façade avant sera implantée en retrait de 1,70 m par rapport à la façade du corps principal et de 3,50 m par rapport à l'alignement ;

Considérant qu'elle sera, au niveau du rez-de-chaussée, recouverte d'un bardage en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'un matériau d'expression contemporaine permettant une intégration sobre et discrète du rez-de-chaussée, qui restera peu visible depuis la rue ;

Agrandissement et reconfiguration des étages

Rehausse partielle d'un étage au niveau de l'extension

Considérant que le premier étage et les combles accueillent actuellement quatre chambres ; que le bien ne dispose ni de sanitaire, ni de salle de bain aux étages ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout (partiel) d'un étage au niveau de l'extension afin d'aménager des salles d'eau au premier étage, et d'améliorer l'habitabilité des chambres ;

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

Considérant que la façade avant de cet étage supplémentaire est située dans la continuité de la façade avant du rez-de-chaussée ; que ses façades latérales et arrière sont en retrait par rapport à celles du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade arrière sera implantée dans l'alignement de celle du bien voisin de gauche (n°6) ;

Considérant que le retrait progressif de la façade latérale permet de limiter l'impact de la rehausse sur le bien voisin de droite ;

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades de la rehausse (briques jaunes, crépi blanc, châssis en bois de teinte gris anthracite, seuils en pierre bleue) s'accordent aux matériaux utilisés au niveau des constructions voisines ;

Considérant que cet impact reste toutefois significatif au niveau de l'angle avant droit de l'extension, sur et à proximité immédiate de la limite mitoyenne de droite (n°10) ;

Considérant que le bien était à l'origine une maison 3 façades ; que les extensions construites en 1953 ont comblé la zone de retrait latéral anciennement existante ;

Considérant que la construction d'un étage supplémentaire atténuée d'avantage la typologie « 3 façades » originel du bien et tend à densifier excessivement le front bâti ;

Considérant qu'il est possible de revoir la configuration et la dimension de l'extension latérale sans compromettre le programme du projet ;

Aménagement d'une toiture terrasse

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du premier étage ;

Considérant que le jardin du bien est fortement ombragé dû à la présence d'arbres haute-tige entourant la parcelle ;

Considérant que cette terrasse permettra aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur bien ensoleillé tout au long de l'année ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace extérieur secondaire de 23m² qui n'est pas directement accessible depuis les pièces de vie ;

Considérant que la terrasse sera entourée de surfaces végétalisées afin d'assurer un recul par rapport aux façades et d'éviter de créer des vues plongeantes sur les biens voisins ;

Considérant, cependant, que les végétaux ne constituent pas un brise-vue pérenne ;

Considérant que le bien bénéficie d'un espace d'agrément extérieur au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à l'étage augmente significativement la volumétrie projetée et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores

Considérant au vu de la promiscuité des immeubles voisins que la terrasse telle que projetée est susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il conviendrait de réduire significativement ses dimensions afin, d'une part, de limiter son impact sur la volumétrie du projet (acrotères), et, d'autre part, d'éviter les nuisances engendrées par cet aménagement ;

Considérant, dès lors, qu'il conviendrait donc de revoir la configuration et la dimension de l'extension latérale et de la toiture-terrasse afin de limiter l'impact visuel du projet vu depuis la rue et depuis le bien voisin (n°10), et afin de conserver une certaine lisibilité de l'ensemble repris à l'inventaire (n°2, 4, 6, 8) ;

Considérant que cette reconfiguration doit être appréciée sur base de propositions faites par le demandeur et ne peut faire l'objet de conditions expressément formulées dans le cadre du présent avis ;

Isolation extérieure et rénovation des façades

Corps principal

Considérant que les façades du corps principal sont actuellement recouvertes d'un crépi de teinte gris clair et d'un bardage en bois au niveau du pignon (façade avant) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler ces façades par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation projetée sera recouverte d'un enduit blanc ; que les baies seront encadrées de pierre bleue ; que nouveaux seuils de fenêtre seront également en pierre bleue ;

Considérant que la corniche en PVC blanc sera remplacée par une corniche en bois peint en blanc ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant que l'isolation telle que prévue ne dénaturera pas les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un soubassement en briques jaunes ; qu'il est souhaitable de prévoir un revêtement similaire à celui des maisons voisines (n°2-4-6) afin de maintenir une cohérence d'ensemble ;

Considérant que la largeur de la fenêtre du deuxième étage (mur pignon) est inexact dans les plans de la demande ; que le projet ne prévoit pas de la modifier ; qu'il convient de lever cette discordance ;

Murs mitoyens

Considérant que l'isolant prévu au niveau des murs mitoyens (façade latérale de l'annexe et façade latérale du corps principal) empiète sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il appartiendra au demandeur d'obtenir une servitude d'empiètement avant la mise en œuvre de l'isolation et de réaliser une finition de la face externe du mur mitoyen en accord avec les propriétaires des biens voisins (n°4-6 et °10) ;

If présent dans la zone de recul

Considérant que l'if situé en zone de recul a fait l'objet d'une demande d'abattage en 2024 (référence : PU/32049-24) ; que le permis autorisant cet abattage a été délivré en date du 20/01/2025 (sous condition de replantation) ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que les toitures plates du premier et deuxième étage seront végétalisées ;

Considérant que le formulaire de demande de permis (annexe 1) indique qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5 m³ sera installée ; qu'il convient de représenter cette citerne sur les plans de la demande ;

Considérant qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ou semi-perméable au niveau de l'allée de garage ;

Considérant que le projet contribue ainsi à la gestion intégrée des eaux pluviales afin de lutter contre les surcharges du réseau d'égouttage en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet, tel que présenté, porte atteinte au bon aménagement des lieux (extension latérale du premier étage et toiture-terrasse) ;

AVIS DÉFAVORABLE

Attendu qu'en vertu de l'article 126§8 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 le demandeur à revoir le projet en tenant compte des orientations émises dans le présent avis et solliciter une réunion de projet en application de l'art. 188/12 du CoBAT;

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.
