

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:**

**03/06/2025**

Monsieur David LEISTERH, Président  
ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,  
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de  
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

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

BUP : Direction Urbanisme -  
BUP : DPC. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Anna NOEL

# 1. Avenue de la Fauconnerie, 18

## **Objet de la demande :**

placer une unité extérieure pour une pompe à chaleur et régulariser l'existence d'un abri vélo dans la zone de recul

## **Motif de la CC :**

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

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

## **Avis de la Commission :**

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 4 « Souverain Ouest » approuvé par A.E. en date du 18/03/1993.

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

Considérant que la demande concerne la zone de recul d'une maison unifamiliale ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant des travaux de transformation et d'isolation de l'habitation (PU/31618-22) ;

Considérant que la demande consiste à placer une unité extérieure pour une pompe à chaleur dans la zone de recul et régulariser l'existence d'un abri vélo dans la zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Placer un caisson de 145x56x100 de couleur noire le long du chemin d'accès à l'entrée ;
- Maintenir un abri (auvent de protection) de 180x110 constitué d'une toiture inclinée sur support en bois atteignant une hauteur de 120 à 180cm et placé derrière la haie de séparation avec l'espace public ;
- Maintenir une haie d'une hauteur de 180cm pour soustraire l'abri aux regards des usagers de la voie publique ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que l'article 11 du Titre I n'autorise aucune construction en zone de recul en dehors de celles accessoires à l'entrée de l'immeuble, et à la prescription générale 1.2.2.2. du PPAS, 1<sup>er</sup> alinéa, en ce que les zones de recul sont destinées à être aménagées en zone de verdure (libre de construction) ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au RRU art.11 du titre I en matière d'implantation d'installations fixes en zone de recul et non-aedificandi du PPAS ;

Considérant que 7 courriers d'approbation ont été introduits dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Considérant qu'il ne peut être tenu compte des deux courriers rédigés en langue anglaise ;

Considérant que ces courriers soutiennent principalement la mise en place du système de chauffage par pompe à chaleur, argumentant ses bienfaits pour l'environnement et l'absence de nuisance sonore et visuelle en raison du bruit ambiant de la rue et de la présence des haies ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre de travaux de rénovation et d'adaptation de l'habitation aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, d'économie des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre poursuivis par la région de Bruxelles capitale ;

Vu la note explicative et la fiche technique relative aux niveaux sonores ambiants et émis par l'installation qui ont notamment conduit au choix de l'implantation de la pompe à chaleur en zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation située proche d'un angle, que la parcelle est presque entièrement bâtie ne présentant qu'une petite cour à l'arrière ;

Considérant que l'habitation est située le long d'une voirie inter quartier, proche d'un carrefour à feu avec un espace structurant ;

Considérant qu'il s'agit d'un nœud de circulation induisant un niveau élevé de bruit ambiant principalement en journée et heures de pointe ;

Considérant que la pompe à chaleur ne devrait pas occasionner de nuisance sonore à cet endroit, contrairement à une situation à l'arrière dans la cour intérieure ou en toiture d'annexe ;

Considérant que l'abri à vélo a été construit en 2020 pour palier à l'absence de garage et de local facilement accessible au rez-de-chaussée ou en cave ;

Considérant en effet que cette maison ne dispose que d'une cave étroite sous le hall d'entrée ;

Considérant que cet abri n'est pas visible de l'espace public en raison de la hauteur de la haie ;

Considérant que l'entrée de la zone de recul est encadrée par des pilastres de +/- 1m20 de hauteur supportant un portillon d'accès ;

Considérant cependant que l'emplacement proposé pour placer l'unité extérieure de la pompe à chaleur se situe dans la perspective du chemin d'accès à l'habitation et que le dispositif proposé pour le soustraire à la vue n'apporte pas de certitude suffisante sur le résultat escompté ;

Considérant que le meilleur emplacement serait de la situer à l'arrière de la haie entre l'abri à vélo et l'accès à la zone de recul en complétant l'écran visuel par un retour de la haie ou un claustra végétalisé perpendiculaire à la haie ;

Considérant dès lors, que moyennant certaines adaptations, les dérogations au RRU et au PPAS sont acceptables ;

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

## **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES DE :**

- Placer l'unité extérieure de la pompe à chaleur derrière la haie à côté de l'abri vélo ;
- Réaliser un retour de haie ou un claustra végétalisé perpendiculaire à la haie à l'amorce du chemin ;
- Introduire des plans modifiés en application de l'art.191 du CoBAT ;
- Veiller au bon entretien de la haie en maintenant une hauteur d'1m 80 à 2 m

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

*Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU et du PPAS en ce qui concerne l'implantation d'installation fixes en zone de recul 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.*

---

## **2. Avenue de la Tenderie, 56**

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

rénover l'habitation et construire une lucarne passante à l'arrière

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux visibles de l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale (R+1+T) construite en 1923, ayant été agrandie par une annexe arrière en 1966 et une annexe latérale en 1981 comprenant un garage et une buanderie ;

Considérant que la demande consiste à construire une lucarne passante à l'arrière et modifier l'aspect des châssis et fenêtres des façades avant et latérales ;

Considérant que la demande vise également à obtenir la conformité administrative de situation existante de fait relative à la présence d'un niveau de plus par rapport au plan de construction d'origine ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de

- Remplacer la baie de fenêtre et la fenêtre de toiture éclairant la chambre du 2<sup>ème</sup> étage arrière par une lucarne passante qui sera munie d'une porte-fenêtre avec un garde-corps ;
- Aménager une petite terrasse de 5m<sup>2</sup> sur le toit plat de l'annexe arrière ;
- Remplacer tous les châssis de toutes les façades ;
- Peindre les linteaux et seuils de fenêtre en blanc ;
- Réaliser des travaux intérieurs d'adaptation au confort actuel ;
- Régulariser le percement d'une fenêtre en façade latérale gauche ;
- Régulariser le gabarit existant de fait depuis avant 1966 ;

Considérant que la demande rentre dans un cadre plus général de rénovation intérieure de l'habitation ;

Considérant que ces travaux intérieurs n'impliquent pas la résolution de problème de stabilité, qu'ils consistent en la suppression de cloison, le déplacement de portes, l'installation de sanitaires et l'aménagement d'espaces de rangement dans le respect des conditions d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le programme de l'habitation reste inchangé : habitation unifamiliale 4 chambres ;

Considérant que les interventions sur le bâti existant sont limitées à l'arrière de l'habitation ;

Considérant que l'annexe arrière sera isolée au niveau du sol et de la toiture par remplacement de la dalle de sol, placement d'une isolation bio-sourcée et recouvrement d'une finition végétale extensive, entraînant une rehausse de toiture d'une dizaine de centimètres ;

Considérant que les interventions visent à accroître l'éclairage naturel de locaux et la vue sur l'extérieur par suppression des allèges de fenêtre au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, permettant également une meilleure relation entre les pièces de vie et le jardin ;

Considérant que la terrasse projetée en toiture de l'annexe est de petite dimension, est éloignée des limites mitoyennes et n'engendre pas de vues gênantes sur le voisinage ;

Considérant que la lucarne projetée apporte un plus grand agrément à la chambre existante ;

Considérant que les travaux projetés améliorent les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant cependant que l'éclairage naturel de la chambre arrière sous combles n'est plus conforme à l'art 10 du titre II du RRU du fait de la suppression de la fenêtre de toiture et de l'installation de la cloison séparant les sanitaires de la chambre ;

Considérant que cette dérogation est minime et vise à respecter la sobriété de l'ensemble du versant de toiture ;

Considérant que les matériaux de façades ne sont pas modifiés à l'exception des nouveaux châssis de façade arrière, qui seront en bois de teinte naturelle, et de la rive de toiture de l'annexe, l'encadrement et les joues de lucarne qui seront habillés d'aluminium effet miroir afin de minimiser l'impact visuel de ces éléments ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis de l'habitation ;

Considérant que la porte d'entrée sera remplacée par un modèle identique au modèle d'origine ;

Considérant que des modifications n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ont été réalisées en avant façades latérales ;

Considérant qu'il s'agit notamment du remplacement du châssis à guillotine du bowwindow par un châssis fixe, du percement de la fenêtre des sanitaires au 2<sup>ème</sup> étage et de la suppression des petits-bois des châssis de la façade latérale gauche ;

Considérant que les façades latérales comme la façade avant sont visibles de l'espace public

Considérant que la suppression des petits bois conduit à l'appauvrissement du caractère ancien de l'immeuble et porte atteinte à l'intérêt esthétique et historique du lieu ;

Considérant qu'il est important de noter que les petits bois devront être au minimum des petits-bois extérieurs apposés sur le vitrage ;

Considérant également qu'il y aura lieu de lever les discordances entre les plans et façades au niveau du châssis du bow-window situé au rez-de-chaussée ;

Considérant en outre que les plans signalent la présence de seuils et de linteaux peints en blanc ou à peindre en blanc ;

Considérant que le soulignement de ces éléments en béton et cimentage, à l'origine de teinte naturelle, par de la peinture blanche n'est pas approprié ;

Considérant les déclarations émises en séance par l'architecte en ce que les seuils et linteaux seront peints en blanc crème ;

Considérant qu'une citerne d'eau pluie est déjà présente au niveau du jardin, qu'un circuit sommaire de réutilisation de l'eau est déjà en place et que le remplacement de la pompe de relevage permettra la connexion au nouveau réseau d'évacuation ;

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 :**

- Maintenir des petits bois en relief sur tous les châssis des façades visibles de l'espace public, façades latérales comprises ;
- Peindre les linteaux et les seuils de fenêtre en blanc cassé ou beige afin de s'inspirer de la couleur des matériaux d'origine ;
- 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 végétale de la toiture plate de l'annexe dans les 3 mois de la réalisation du gros-œuvre ;

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

***La dérogation relative aux prescriptions du RRU Titre II en matière d'éclairage naturel est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

---

### 3. Rue de l'Hospice Communal, 107

**Objet de la demande :**

régulariser la construction de lucarnes d'une annexe, d'une véranda et d'un abri de jardin (entre 1977 et 2009)

**Motif de la CC :**

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

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

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

**Avis de la Commission :**

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

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

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ZONE 4 « Souverain Ouest » approuvé en date du 18/03/1993 ;

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

Considérant que la demande concerne une petite maison villageoise d'alignement, jumelée avec le n°119, construite en 1905, de gabarit R+1+T, présentant une largeur de façade limitée à 3m80 ;

Considérant que la demande consiste à régulariser la construction de « lucarnes », d'une annexe, d'une véranda et d'un abri de jardin (réalisés entre 1977 et 2009) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- La construction, à l'avant et à l'arrière, de rehausses de façade à toiture plate au-dessus des corniches réalisées entre 1977 et 1987 ;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée jusqu'à 15m30 de profondeur réalisée entre 1977 et 1987 ;
- Le percement d'une fenêtre dans une fausse baie de la façade avant ;
- La construction d'une véranda réalisée entre 1987 et 1996 ;
- La construction d'un abri de jardin de 9m<sup>2</sup> réalisé entre 2004 et 2009 ;

Considérant que la demande déroge :

- Aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de :
  - Profondeur (art 4 du titre I) en ce que les constructions annexes dépassent la profondeur de la construction voisine la plus profonde de 1m50 ;
  - Hauteur de toiture (art. 6 du titre I) les rehausses de toiture dépassent les profils des deux toitures des maisons contiguës ;
- Au PPAS 1.2.2.1. en ce qui concerne les dimensions de l'abri de jardin dont la superficie dépasse de 3m<sup>2</sup> la surface prescrite ;

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

- Pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- Art. 188/7 du COBAT à la demande d'un PPAS : construction d'annexes au delà de 14m de profondeur
- Art.126§11 du COBAT : dérogations :
  - Au RRU : art. 4 et 6 du titre I en matière de hauteur et profondeur des constructions ;
  - Au PPAS : en matière de volume de l'abri de jardin ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/05/2025 au 19/05/2025 ;

Considérant que l'actuelle propriétaire a acquis le bien en l'état le 31 mai 1994 ;

Considérant que les travaux d'extension semblent tous avoir été réalisés avant 1993, année d'entrée en vigueur du PPAS ;

Considérant que l'art 330 du COBAT permet de régulariser les travaux réalisés sans permis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 pour autant qu'ils étaient conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été réalisés ;

Considérant par ailleurs, que l'étroitesse de l'habitation justifie la construction d'annexe au-delà des 14m, et les rehausses sur toute la largeur de la construction, permettant une meilleure habitabilité des locaux ;

Considérant, dès lors, que les dérogations au RRU et au PPAS en matière de hauteur et de profondeur sont acceptables ;

Considérant que la forme de la parcelle, s'étendant à l'arrière des parcelles voisines peu profondes et entièrement bâties, offrait la possibilité de construire sur une largeur plus importante à partir de 12m de profondeur et d'ouvrir l'angle du séjour sur le jardin ;

Considérant que ces travaux n'ont fait l'objet d'aucune réclamation jusqu'aujourd'hui ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont en PVC de ton blanc ;

Considérant que, dans la note jointe au dossier, la demanderesse s'engage lors du prochain remplacement des menuiseries et des revêtements de toiture à se conformer aux matériaux prescrits : soit les châssis en bois, la tuile rouge ;

Considérant que la projection au sol de l'abri de jardin correspond à la superficie maximum dispensant les constructions isolées accessoires de permis d'urbanisme en l'absence d'autre disposition réglementaire ;

Considérant que ces dimensions ne sont pas excessives au regard de la dimension du jardin et de la configuration particulière du jardin s'étendant à l'arrière des maisons voisines ;

Considérant que l'abri est intégré dans un massif végétal qui le soustrait à la vue du voisinage ;

Considérant par conséquent, que sa présence n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et paysagères de l'intérieur de l'îlot et que la dérogation au PPAS en matière de dimensions de l'abri de jardin est acceptable ;

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

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 :**

- Lors du prochain remplacement des châssis de façade avant, placer des châssis en bois
- Lors de prochains travaux à la couverture de toiture placer une couverture de toiture en tuile rouge
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art 4 et 6 du Titre I en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions et au PPAS en ce qui concerne l'abri de jardin sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

---

## 4. Drève du Duc, 99

**Objet de la demande :**

transformer les combles et construire une lucarne en toiture arriere

**Motif de la CC :**

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

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

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

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

***Avis de la Commission :***

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + étage + combles sous toiture à versants ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture permettant l'aménagement d'une chambre dans les combles ;

Considérant que le programme de cette habitation unifamiliale comprend actuellement :

- Au sous-sol : une buanderie côté rue et une cave côté jardin ;
- Au rez-de-chaussée : l'entrée avec les circulations verticales vers le sous-sol et vers les étages, les pièces de vie, avec un séjour en façade à rue, une salle à manger, une cuisine et un bureau en façade arrière ;
- Sur le palier entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveaux : un WC ;
- Au premier étage : deux chambres séparées par un dressing et leurs salles de bain respectives ;
- Au dernier étage, sous combles : deux chambres ;
- Et au dernier niveau : un grenier ;

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

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

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

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/05/2025 au 19/05/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur une perte d'ensoleillement sur les deux fenêtres de l'escalier et sur la porte-fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage du bien sis au n°97 de la Drève du Duc, perte due à la rehausse du mur mitoyen entraînée par les travaux prévus ;

Considérant que cette perte d'ensoleillement est documentée par une étude d'ensoleillement jointe à la réclamation ;

Considérant qu'en consultation avec les réclamants, les demandeurs et leur architecte ont proposé d'étudier si une légère baisse de la hauteur de la lucarne projetée sur ce mur mitoyen était envisageable, afin de limiter la perte de lumière directe sur cette pièce ;

Considérant que cette lettre de réclamation indique également que la présence d'un pin situé au n°101 pourrait avoir un impact sur l'éclairage naturel du n°97, et diminuer de ce fait l'impact de travaux effectués au n°99 ;

Considérant que la demande 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 la réalisation de la

lucarne en toiture arrière accentue le dépassement en hauteur et profondeur par rapport au volume du garage voisin au n°101 de la Drève du Duc ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne prévue dépasse en largeur les deux tiers du développement de la façade du bien et dépasse de plus de 2 m le profil de sa toiture ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

## **MOTIVATIONS :**

### **Création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture :**

#### **Aménagement intérieur :**

Considérant l'existence de deux chambres, l'une de 12 m<sup>2</sup> sur la rue, l'autre de 7,60 m<sup>2</sup> sur le jardin, sous les combles du bien ;

Considérant que la présente demande propose un réaménagement de ces deux chambres et la création d'une salle de douche et d'un wc ;

Considérant que la superficie de la chambre côté rue sera de 11,30 m<sup>2</sup> et celle de la chambre côté jardin de 15,70 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'aménagement de cette dernière s'accompagne de la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne permet d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,40 m dans la chambre projetée ; que la superficie nette éclairante de cet espace se voit augmentée, passant de 1,35 m<sup>2</sup> par fenêtre de toit à 3,20 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que les deux chambres projetées répondent aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), en termes de superficie minimale, de hauteur sous-plafond et de superficie nette éclairante ;

#### **Volumétrie :**

Considérant que cette lucarne n'est pas conforme à l'article 6 (toitures – lucarnes) du titre I du RRU en ce que sa largeur est supérieure aux deux tiers de la largeur de la façade du bien et qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture ;

Considérant que la lucarne se positionne en retrait de 2,10 m par rapport au plan de la façade de l'extension arrière de l'étage ; qu'elle s'aligne en profondeur sur la terrasse du bien sis au n°97 ;

Considérant que sa largeur totale est de 3,57 m ;

Considérant que son positionnement en largeur est dicté par la présence du volume de la cage d'escalier du bien sur sa droite ;

Considérant qu'elle est construite sur sa gauche, sur l'axe mitoyen avec le bien sis au n°97, permettant ainsi d'obtenir une largeur intérieure maximale (2,97 m) pour la chambre ;

Considérant que ce positionnement entraîne une rehausse du mur mitoyen existant ;

Considérant que cette rehausse est nécessaire à la réalisation du volume de la lucarne projetée pour garantir le confort intérieur de la chambre prévue ;

Considérant que la lucarne projetée s'aligne sur le volume de l'extension existante de l'étage, pour une composition de la façade arrière plus harmonieuse ; que ses châssis sont axés sur les baies des niveaux inférieurs et reprennent leur division tripartite ;

Considérant que, dans la composition architecturale de la façade arrière, cette lucarne s'apparente, de par ses dimensions et son positionnement, plus à un nouveau volume se superposant à l'annexe des premiers niveaux qu'à une lucarne ;

Considérant qu'à ce titre, elle constitue une extension appréciable de l'habitation et participe en ce sens à améliorer le confort du logement unifamilial, en permettant à la fois l'aménagement d'une chambre plus spacieuse, plus lumineuse, et ouverte sur le jardin, et un accroissement de la superficie de la deuxième chambre sur rue ;

Considérant cependant, qu'au vu de l'étude d'ensoleillement fournie dans le cadre de l'enquête publique et celle fournie en séance par l'architecte, il conviendrait de réduire la profondeur projetée de minimum 35% afin de limiter l'enclavement, la perte de luminosité et d'ensoleillement au niveau du bien voisin au n°97 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toitures – hauteur et toitures – lucarnes) du titre I du RRU, en termes de dépassement en hauteur et profondeur par rapport au volume du bien sis au n°101, de largeur par rapport à la façade et de dépassement par rapport au profil de la toiture, sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

### **Matériaux :**

Considérant que les châssis sont prévus en bois de ton anthracite, comme l'ensemble des portes et châssis existant en façade arrière ;

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

Considérant que sa toiture plate et le retrait par rapport au niveau inférieur sont traités en roofing de ton gris ; que la tonalité de ce gris n'est pas précisée ;

Considérant que son bardage est prévu en zinc de ton noir ou gris anthracite ;

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

Considérant qu'il y a lieu de préférer des revêtements de teinte 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 ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de la nouvelle lucarne et du retrait devant cette lucarne ;

Considérant de même qu'un revêtement constitué d'un isolant revêtu d'un enduit de ton clair, à l'identique de l'existant en façade arrière permettrait à la fois d'éviter un albédo faible et de favoriser une meilleure intégration de cette extension à la volumétrie de la façade ;

### **Documents graphiques :**

Considérant que les plans de réalisation, situation existante et projetée, remis lors de la présente demande de permis ne sont pas à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup>, comme annoncé dans leurs cartouches ; qu'il est dès lors impossible d'en vérifier les cotes ;

Considérant qu'il convient de lever cette discordance et de fournir des plans à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup> tel que prévu par la législation ;

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 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 :**

- Réduire la profondeur de la lucarne projetée de minimum 35% ;
- Prévoir des revêtements de teinte claire au niveau de la toiture de la nouvelle lucarne et du retrait devant ladite lucarne ;
- Prévoir un enduit de ton clair, identique à l'ensemble de la façade arrière, pour les trois faces du volume créé ;
- Fournir des plans de réalisation des situations existante et de droit à l'échelle du 1/50<sup>ème</sup> ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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

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

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

---

5. Avenue Emile Van Becelaere, 91

**Objet de la demande :**

transformer une maison unifamiliale et transformer le sous-sol en garage (art. 126/1 CoBAT)

**Motif de la CC :**

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

**Avis de la Commission :**

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

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

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

Vu que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + bel étage + 1 étage + combles mansardés ;

Considérant que la demande initiale a été déposée le 23/05/2024 et déclarée complète le 28/08/2024 ;

Considérant que le dossier de cette demande a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu l'absence de réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Considérant que la commission de concertation du 08/10/2024 a émis un avis favorable unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, de la Commune, de la Direction régionale de l'Urbanisme, de la Direction régionale du Patrimoine culturel et de Bruxelles – environnement ; qu'il est libellé comme suit :

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

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

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

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

*Vu l'inscription d'office du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier pour construction avant 1932 ;*

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

*Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + bel étage + 1 étage + combles mansardés ;*

*Considérant que l'habitation se compose actuellement :*

- Au sous-sol, d'une salle de jeux, d'une salle de douche avec toilette, d'une cave à vin et d'un local chaufferie / buanderie ;*
- Au rez-de-chaussée, d'un séjour, d'une salle à manger / cuisine ;*
- À l'étage, de deux chambres avec une salle de bain et une toilette séparée ;*
- Au premier niveau mansardé des combles, d'une suite parentale avec chambre et salle de bain ;*
- Et du dernier niveau des combles, non aménagé ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur :*

- 1. l'isolation de la façade arrière et de la toiture du bien ;*
- 2. la création d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;*
- 3. l'aménagement des combles, avec la création d'une lucarne et d'une terrasse ;*

*Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;*

*Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/09/2024 au 20/09/2024 ;*

*Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne dans le versant arrière de la toiture dépasse les 2 m par rapport au profil de la toiture du bien ;*

## **MOTIVATIONS :**

### **1. L'isolation de la façade arrière et de la toiture :**

#### **1.1 La façade arrière :**

*Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur revêtu d'un crépi de ton blanc identique à l'existant ;*

*Considérant que cette surépaisseur de la façade, de 16 cm au total, est minime et conforme aux prescriptions du RRU ;*

*Considérant de plus que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;*

#### **1.2 La toiture :**

*Considérant que la toiture est également isolée par l'extérieur (méthode « sarking »), avec un isolant d'une épaisseur de 14 cm ; que cela induit une rehausse de la toiture de 17 cm ;*

*Considérant que les revêtements de toiture, la tuile de ton rouge pour les deux versants, et l'ardoise pour le brisis, restent inchangés ;*

*Considérant en outre qu'au vu de la faible hauteur de cette rehausse, les modifications ne seront pas perceptibles depuis l'espace public ; que l'uniformité entre le bien et les habitations voisines s'en verra conservée ;*

*Considérant que les propriétaires des biens voisins sis aux numéros 89 et 93 de l'avenue Emile Van Becelaere ont été avertis et ont donné leur accord concernant l'isolation de la façade arrière et de la toiture du bien ;*

*Considérant que l'isolation des toits et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique ;*

*Considérant qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;*

*Considérant que le projet participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;*

### **2. La création d'une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière :**

*Considérant que la toiture plate existant au deuxième étage, au-dessus de l'annexe arrière, actuellement recouverte d'étanchéité de ton sombre, sera végétalisée sur toute sa superficie de 18,50 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;*

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

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme en vertu de l'article 21/1.2° de l'arrêté du gouvernement du 13 novembre 2008, dit « de minime importance », tel que modifié subséquemment ;

### **3. L'aménagement des combles avec la création d'une lucarne dans le versant arrière et d'une terrasse :**

#### **3.1 La lucarne arrière :**

Considérant que les combles sont aménagés pour accueillir une chambre supplémentaire ;

Considérant que cette quatrième chambre est conforme au titre II du RRU en termes de superficie (15,00 m<sup>2</sup>), de hauteur sous-plafond (2,40 m) et de superficie nette éclairante (6,13 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cet aménagement est rendu possible par la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne permet de créer une vue directe et horizontale vers l'extérieur tel que prévu à l'article 11 du titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette lucarne est en retrait par rapport au plan de la façade de 2,47 m ;

Considérant que cette lucarne est conforme à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) en ce que sa largeur ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant le positionnement de cette lucarne à 30 cm de la toiture mitoyenne du bien sis au n°93 de l'avenue Emile van Becelaere ; que la largeur de cet espace est insuffisante pour permettre l'entretien de cette lucarne ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cet espace et de réaliser la lucarne sur ce mur mitoyen ;

Considérant qu'en élargissant la lucarne jusqu'au mitoyen, sa largeur dépasserait de 8 cm les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que cette nouvelle largeur permet de conserver la cohérence des baies et des volumes en façade arrière ;

Considérant par conséquent que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que cette lucarne déroge à ce même article en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture du bien, à savoir 2,35 m ;

Considérant cependant que la construction de cette lucarne est réalisée en fonction de la charpente existante, au niveau de la faîtière existante ;

Considérant, dès lors, que le dépassement de plus de 2 m (35 cm) est minime et acceptable ; qu'il permet la création d'un espace généreux pour la chambre parentale ;

Considérant que la face et les joues de cette lucarne seront réalisées avec le même crépi de ton blanc que la façade arrière ;

Considérant que le matériau et la teinte prévus pour la couverture de cette lucarne ne sont pas précisés dans les documents graphiques de la présente demande ;

Considérant qu'il y lieu de préférer des revêtements de teinte 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 ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de la nouvelle lucarne ;

### **3.2 La terrasse :**

Considérant que cette lucarne donne accès par une double porte vitrée à une terrasse réalisée sur la toiture du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que celle-ci comporte un coin terrasse praticable, de 1,64 m de profondeur par 1,31 m de largeur, pour une superficie de 2,21 m<sup>2</sup> ; que le solde restant de la toiture de 5,16 m<sup>2</sup> est végétalisé ;

Considérant que l'habitation unifamiliale dispose, au rez-de-chaussée, d'un espace extérieur généreux avec une terrasse donnant sur un jardin d'environ 265 m<sup>2</sup> ;

Considérant l'absence de terrasses réalisées dans les étages dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant dès lors que l'aménagement tel que proposé sur le toit de l'annexe constitue un précédent préjudiciable pour les qualités résidentielles de l'intérieur de l'îlot situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en ce qu'il permet des vues plongeantes sur les propriétés voisines et que son utilisation est susceptible d'engendrer des nuisances sonores ;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu de ne pas réaliser cette terrasse praticable mais de végétaliser l'ensemble de la toiture ;

### **4. L'aménagement de la zone de recul :**

Considérant le permis d'urbanisme (réf. PU 25.606.00) obtenu le 27/03/2001 ;

Considérant que ce permis fait état de la suppression d'un garage existant accessible pour l'installation d'une salle de jeux ;

Considérant que cette transformation a été réalisée ;

Considérant que la porte de garage en façade à rue a été remplacée par un ensemble comportant une baie fixe sur allège pleine et une porte simple avec vitrage sur allège pleine ;

Considérant que cet ensemble est en bois peint de ton gris foncé, comme l'ensemble des baies de la façade à rue ;

Considérant que cette mise en peinture a été réalisée sans autorisation ;

Considérant cependant que cette teinte grise foncée contribue à mettre en valeur les tons rouge et jaune de la brique de façade et les ardoises de la toiture ; qu'elle est présente dans l'environnement immédiat du bien ;

Considérant que ce permis fait également état de l'aménagement de la zone de recul en jardinet avec haies vives et plantation d'arbustes ;

Considérant que ces actes et travaux n'ont pas été réalisés et que la zone de recul sert actuellement de stationnement au véhicule familial ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU spécifie que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, qu'elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble et ne peut être transformée en espace de stationnement ;

*Considérant de ce fait qu'il y a lieu de respecter les conditions de ce permis d'urbanisme en aménageant la zone de recul en jardinet en pleine terre avec les plantations prévues ;*

### **Conclusion**

*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 et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;*

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

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

- *Réaliser la lucarne dans le versant arrière de la toiture sur le mur mitoyen vers le n°93 de l'avenue Emile Van Becelaere ;*
- *Prévoir une finition soignée de la rehausse de mitoyen créée vers le n°93 ;*
- *Prévoir un revêtement de teinte claire au niveau de la toiture de cette nouvelle lucarne ;*
- *Supprimer la terrasse et prévoir une finition végétalisée sur l'ensemble de la toiture plate du deuxième étage ;*
- *En zone de recul, aménager l'espace libre contigu à l'accès au logement en jardinet de pleine terre soit en respectant l'ensemble des conditions prévues par le permis d'urbanisme (ref. PU 25.606.00) soit en proposant un aménagement végétalisé et délimité de l'espace public par un muret ou haie vive ;*
- *En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;*

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

*La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en matière de toiture - lucarnes est acceptée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;*

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

Considérant que, suite à l'avis favorable de la commission de concertation, les demandeurs ont notifié en date du 16/01/2025 leur souhait d'introduire d'initiative des plans modifiés en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les demandeurs ont introduits ces plans modifiés en date du 24/03/2025 ; que ce dossier a été déclaré complet le 17/04/2025 ;

Considérant que l'objet de la demande concerne toujours la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + bel étage + 1 étage + combles mansardés ;

Considérant qu'il vise toujours à :

1. Isoler la façade arrière et de la toiture du bien ;
2. Créer une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
3. Aménager les combles, avec la création d'une lucarne et d'une terrasse ;

Considérant cependant qu'il a été modifié, en ce que le projet vise à réaménager un garage au sous-sol du bien, en lieu et place de la salle de jeux existante ;

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

Considérant que le projet modifié 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 également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les plans modifiés introduits ne répondent pas à l'ensemble des conditions de l'avis de la commission de concertation du 08/10/2024 ;

Considérant que ces plans répondent à ces conditions en ce que :

- La lucarne prévue dans le versant arrière de la toiture sera réalisée sur le mur mitoyen vers le n°93 de l'avenue Emile Van Becelaere ;
- Un revêtement de teinte claire est prévu au niveau de la toiture de cette nouvelle lucarne ;
- La terrasse dans le prolongement de cette lucarne a été supprimée et remplacée par une finition végétalisée sur l'ensemble de la toiture plate du deuxième étage ;

Considérant cependant qu'ils ne répondent pas à la condition d'aménager l'espace libre contigu à l'accès au logement en jardinet de pleine terre, en zone de recul, et de la délimiter de l'espace public par un muret ou haie vive ;

### **L'aménagement d'un garage :**

Considérant que le sous-sol du bien accueillait un garage autorisé par le permis d'urbanisme PU14.933 octroyé le 11/06/1954 ; que ce garage a été transformé en salle de jeux lors de travaux de transformation de l'habitation actés par le PU 25.606-00 du 27/03/2001 ;

Considérant que la présente demande modifiée projette le réaménagement de ce garage ;

Considérant que ses dimensions intérieures sont de 3,40 m de largeur et de 5,60 m de longueur ;

Considérant qu'une profondeur minimale de 5 m est généralement admise pour garantir un stationnement adéquat dans un garage ;

Considérant dès lors que l'aménagement de ce garage sert le bien en ce qu'il propose un aménagement susceptible d'être pérenne et de convenir à de futurs nouveaux occupants ;

Considérant de plus que de nombreuses habitations unifamiliales du voisinage immédiat du bien disposent d'un garage ;

Considérant de plus que ce réaménagement de ce garage ne supprime aucun emplacement de stationnement dans la rue, des emplacements clairement identifiés étant prévu à cet effet à d'autres endroits de la voirie ;

Considérant que cet aménagement s'accompagne de la pose d'une porte sectionnelle de 2,30 m de large et de 1,90 m de haut, en aluminium gris foncé ; que les dimensions de la baie existante ne sont pas modifiées ;

Considérant que cette teinte est identique à l'ensemble des menuiseries existantes ;

Considérant cependant que la porte prévue, avec ses deux impostes vitrées, ne correspond pas au vocabulaire architectural de la façade du bien ; qu'il convient de choisir un modèle de porte plus sobre, s'accordant aux caractéristiques typologiques de l'immeuble et respectant les qualités esthétiques de sa façade à rue ;

**La zone de recul :**

Considérant que la présente demande ne modifie pas la zone de recul ; que celle-ci se compose d'un revêtement imperméable en pavés béton sur toute sa superficie, d'un escalier droit menant à l'entrée du bien et d'une haie vive sur l'axe mitoyen avec le bien sis au numéro 93 de l'avenue Emile Van Becelaere ;

Considérant que l'article 11 du titre I du RRU prescrit que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée de pleine terre, à l'exception des accès à l'immeuble, pouvant être imperméabilisés ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant que l'aménagement, tel qu'existant, est contraire à cet article en ce que la zone de recul est recouverte d'un matériau imperméable et que seule une haie vive est présente sur l'axe mitoyen avec le bien voisin au n°93 ; qu'il porte ainsi atteinte au bon aménagement des lieux et aux qualités esthétiques du paysage urbain ;

Considérant, en effet, que la végétalisation des zones de recul contribue à maintenir les qualités paysagères de l'espace public ; que les éléments qui les composent (muret, jardinet) font partie intégrante du patrimoine bâti à préserver et constituent un témoin du tissu urbain de l'époque ;

Considérant que la zone de recul, lors de l'aménagement d'un premier garage en 1954, était fortement végétalisée, tel que prévu en situation projetée du permis d'urbanisme PU14.933 ; qu'elle présentait des parterres de pleine terre et des haies vives en limites de parcelle ;

Considérant qu'un retour à la situation de droit du permis de 1954 n'est pas possible dans la configuration actuelle de ladite zone de recul, au vu de la suppression du quart tournant de l'escalier d'accès au logement ;

Considérant cependant que l'aménagement de l'aire d'accès au garage avec une végétalisation en pleine terre et deux bandes de roulement permettrait d'augmenter avantageusement sa perméabilité ;

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

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

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et lui impose de prévoir des délais pour les actes et 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 :**

- Prévoir un modèle de porte de garage plus sobre, s'intégrant de façon discrète à l'esthétique architecturale de la façade à rue du bien ;
- Prévoir l'aménagement de l'aire d'accès au garage avec une végétalisation en pleine terre et deux bandes de roulement ;
- Prévoir une finition soignée de la rehausse de mitoyen créée vers le n°93 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, commencer l'aménagement de la zone de recul dans les 6 mois suivant l'obtention du permis d'urbanisme et le terminer au plus tard dans les 6 mois suivant son commencement.

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

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

---

## **6. Krekelenberg, 47**

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

régulariser la façade avant d'un immeuble

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez+1+toiture à la Mansart, et faisant partie d'un ensemble construit entre 1900 et 1918 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la teinte de la façade avant et de la porte d'entrée de l'immeuble ;

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, revêtue d'un cimentage de ton gris, se compose en situation de droit représentée par le permis d'urbanisme réf.24.311 de :

- Un soubassement en pierre bleue naturelle ;
- Une toiture à la Mansart composée d'un brisis en ardoises de ton noir et d'un terrasson en tuiles rouges ;
- Des châssis en bois de ton blanc et d'une porte d'entrée en bois de ton noir ;

Considérant que la façade à rue a été repeinte en teinte rose/ocre ; que le soubassement en pierre bleue a été peint en rose-foncé ; que la porte d'entrée a été repeinte en vert-foncé ;

Considérant que le reste de la façade n'a pas été modifié ;

Considérant que la teinte rose/ocre retenue s'inscrit dans la palette chromatique dominante des façades de la rue majoritairement composées de briques rouges ;

Considérant que cette teinte, proche de celle des façades en briques environnantes, contribue à une intégration harmonieuse dans le contexte architectural de la rue ;

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<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

---

## 7. Avenue des Staphylins, 16

**Objet de la demande :**

régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur le toit végétalisé du 2ème étage, l'aménagement des abords arrière de l'habitation et le placement des buses sur le toit

**Motif de la CC :**

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 :***

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

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

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

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne de type bel étage construite en 1952 ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30436-17) délivré le 08/05/2018 visant à transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/31275-21) délivré le 20/12/2021 visant à régulariser la réalisation de travaux d'aménagements extérieurs non conforme au permis d'urbanisme (réf. PU/30436-17)

Considérant que la présente demande vise à régulariser :

- Le placement d'une pompe à chaleur sur le toit végétalisé du 2<sup>ème</sup> étage ;
- La situation du mur mitoyen avec le bien sis au n°14 ;
- L'installation d'un bac à plantes avec une plante grimpante servant d'écran végétal le long de la mitoyenneté avec le n°14 ;
- Le placement de deux buses d'évacuation dans le versant avant du toit ;

Vu l'avertissement au propriétaire de l'immeuble voisin sis au n°14 (annexe II) ;

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

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

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Vu que ces réclamations émanent du conseil du propriétaire voisin sis au n°14 qui s'oppose aux diverses régularisations sollicitées pour les motifs principaux suivants :

- Contestes les arguments du demandeur relatifs à l'impossibilité technique de placer la pompe à chaleur (PAC) dans le jardin à distance de 3m des limites séparatives ;
- L'implantation de la PAC rend l'usage du droit d'échelle impossible ;
- La PAC doit faire l'objet de contrôle et d'entretien alors que la toiture doit demeurer inaccessible ;
- Met en doute l'objectivité de l'étude acoustique, confirme entendre la PAC la nuit et subir des désagréments ;
- Estime que le bac de plantation ne remplit pas l'objectif d'écran végétal visé par le permis d'urbanisme ;
- Emet des réserves quant au bon fonctionnement de sa cheminée du fait de la proximité des buses à régulariser ;
- S'oppose à l'entérinement du fait accompli.

Vu le report d'avis émis par la commission de concertation en date du 13/05/2025 ;

### **Installation d'une pompe à chaleur sur le toit du 2<sup>ème</sup> étage :**

Considérant qu'une pompe à chaleur Daikin FTXA35AW a été installée sur le toit végétalisé du 2<sup>ème</sup> étage sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette installation n'est pas dispensée de permis d'urbanisme en ce que son unité extérieure n'est pas posée au sol et se situe à moins de 3 m de la mitoyenneté avec le n°14 ;

Considérant qu'il s'agit d'une pompe à chaleur prévue pour le système de chauffage et de refroidissement de l'habitation ;

Considérant que l'unité intérieure de la pompe à chaleur se situe dans les combles de l'habitation dans un espace isolé du toit ;

Considérant que l'unité extérieure de cette pompe à chaleur d'environ 0.14 m<sup>3</sup> ( 0,70 X 0,55X 0,35 m) est posée sur un support d'une hauteur de 35 cm à 20 cm du mur séparatif de la propriété voisine sise au n°14 à proximité immédiate de l'unité intérieure afin d'éviter toutes perte de rendement ;

Considérant que la pompe à chaleur est alimentée par l'énergie verte produite par les panneaux solaires installés sur la toiture de l'immeuble ;

Considérant que l'implantation de la PAC au sol au niveau du jardin à distance de 3m des limites séparatives impliquerait au vu de l'étroitesse du jardin, que la PAC serait implantée au centre du jardin à la vue de toutes les propriétés voisines ; qu'une telle implantation compromet le bon aménagement des lieux ;

Considérant, par ailleurs, qu'une telle implantation serait distante de l'unité intérieure de la pompe ;

Considérant, dès lors, que l'implantation de la PAC à proximité immédiate des installations techniques y liées est opportune et adéquate ;

Considérant que la pompe à chaleur offre un meilleur rendement qu'un mode de chauffage classique et dès lors, contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique du développement durable ;

Considérant également, que ce type d'installation est encouragé par la politique de développement durable visant notamment à réduire les émissions de gaz à effet de serre et contribuer aux économies d'énergie ;

Considérant que cette installation constitue un mode de chauffage et de refroidissement durable encouragées par la réglementation européennes (directive (UE) 2023/2413) ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2018 (réf. PU/30436-17), précise que la couverture végétalisée extensive est inaccessible excepté pour l'entretien ;

Considérant qu'une PAC nécessite un entretien annuel au même titre que la toiture végétalisée ;

Considérant, dès lors, que cet entretien ponctuel n'est pas de nature à compromettre les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS et correspond donc à la zone 1 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les seuils de bruit maximum fixés par l'arrêté précité en ce qui concerne le bruit pouvant être émis par les installations techniques de chauffage et de ventilation ;

Vu l'étude acoustique réalisée sur place en date du 04/12/2024 par le bureau d'études acoustiques ASM Acoustics ;

Considérant qu'il s'agit d'une étude réalisée moyennant un sonomètre intégrateur de classe 1 type SOLO de marque 01dB, un Calibreur de classe 1 de type CAL21 (94 dB à 1000Hz) de marque 01dB et un logiciel de traitement des données dBTrait ;

Considérant que ces mesures acoustiques ont été réalisées en vue de caractériser le niveau sonore généré par ladite pompe à chaleur ;

Considérant que les résultats de ces mesures ont permis d'apprécier l'impact sonore au niveau des propriétés riveraines et de certifier la conformité de l'équipement aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit dans l'environnement ;

Considérant dès lors, que cette étude n'a constaté aucun dépassement des seuils réglementaires chez les riverains les plus proches (n°14 et n°18 Avenue des Staphylins), pour toutes les périodes A, B et C ;

Considérant que la pompe à chaleur est de teinte similaire à celle de la façade de l'immeuble et se fonde discrètement dans le paysage ; qu'elle ne présente donc aucune gêne visuelle depuis les immeubles voisins ;

Considérant qu'au vu de ses dimensions et de son implantation à 20cm du mur séparatif, celle-ci n'est pas accolée à ce mur et ne rend, dès lors, pas l'usage du droit d'échelle impossible ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que ce type d'appareil ne constitue pas une source de bruit portant atteinte aux qualités résidentielles des propriétés avoisinantes, s'intègre discrètement dans le paysage et n'est, dès lors, pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu, toutefois, de rappeler que l'installation devra, en toute circonstance, respecter les seuils de bruit fixés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

#### **Aménagement d'une jardinière en lieu et place du recul de 30 cm planté de pleine terre le long de la mitoyenneté avec le bien sis au n°14 :**

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement réalisé le long de la terrasse du jardin, au niveau de la mitoyenneté avec le bien sis au n°14 ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU/31275-21 délivré le 07/01/2022 impose la réalisation de travaux d'adaptation visant à libérer une zone de pleine terre le long de la mitoyenneté avec le n°14 en vue de reconstituer un écran végétal entre les jardins ;

Considérant qu'une jardinière a été installée en lieu et place du recul planté de pleine terre prévu le long de la mitoyenneté devant l'escalier menant au sous-sol ;

Vu les déclarations du demandeur indiquant que l'absence de retrait planté de pleine terre résulte de la présence d'une dalle en béton dans le prolongement de l'escalier menant au sous-sol ;

Considérant que les images satellites de 1996 jusqu'à 2018 ainsi que la photo jointe à la demande font état de l'existence d'une dalle se prolongeant bien plus profondément que le mur mitoyen avec l'immeuble sis au n°14 ;

Considérant dès lors, la difficulté technique de réaliser un recul de pleine terre à cet endroit ; que l'absence de création de cette bande de pleine terre de 30 cm n'empêche pas la création d'un écran végétal en vue de respecter l'intimité de chacun ;

Considérant, par ailleurs, que la jardinière installée a permis de garantir le retrait de 30 cm imposé dans le cadre du permis d'urbanisme PU/31275-21 ;

Considérant que la jardinière installée a été végétalisée d'un jasmin grimpant dans le prolongement de la haie mitoyenne existante ;

Considérant que la plante grimpante présente au moins depuis 2023, apporte une réelle valeur ajoutée à l'aménagement des espaces extérieurs ;

Considérant que l'absence d'un retrait de pleine terre n'a pas pour effet de compromettre les objectifs du permis ni les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne la proportion de la surface perméable de la zone de cours et jardins et la préservation du caractère verdoyant de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le maintien de la dalle à hauteur du bac à plantes n'est pas de nature à porter préjudice à la qualité verdoyante de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la mise en place de ce bac et la plantation du jasmin grimpant assurant la continuité de la haie mitoyenne et renforçant la trame verte entre les jardins, remplissent, par conséquent, la fonction d'écran végétal attendu par le permis d'urbanisme PU/31275-21 ;

Considérant que l'objectif d'un écran végétal entre jardins est atteint par le placement du bac de plantations comme l'atteste les photos jointes à la demande de régularisation ;

Considérant que le demandeur a significativement amélioré les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et plus particulièrement en mitoyenneté en vue de préserver l'intimité des jardins ;

Considérant que la situation actuelle forme un ensemble harmonieux dans l'axe mitoyen avec le n°14, constitué d'une haie et d'un mur mitoyen, et a permis une amélioration significative du cadre verdoyant de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors, que dans ce contexte, la régularisation de la situation actuelle peut être accordée ;

#### **La régularisation du mur mitoyen :**

Considérant que conformément à la situation approuvée par le permis d'urbanisme réf. PU/31275-21, le mur mitoyen de 152 cm doit être rehaussé de 30 cm pour atteindre un niveau de 182 cm par rapport au niveau 00 du plancher du bel-étage ;

Considérant que les plans introduits à l'appui de la demande de permis précise que la hauteur du mur actuel est portée à 176 cm par rapport à la partie supérieure de la terrasse ;

Considérant qu'il convient de respecter les hauteurs telles qu'autorisées dans le permis réf. PU/31275-21 et qu'il y a lieu, dès lors, de rehausser de 6 cm le tronçon du mur mitoyen longeant la partie supérieure de la terrasse afin d'obtenir à cet endroit une hauteur de 182 cm (soit 176 cm telle présentée + 6 cm)

#### **Installation de 2 buses d'évacuation visible depuis l'espace public :**

Considérant que la demande vise à régulariser l'installation de 2 buses dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que la buse sise du côté du n°14 concerne l'extraction de la VMC double flux ; que la buse de teinte ocre, sise du côté du n°18 concerne l'évacuation pour le feu à cassette ;

Considérant que ces buses sont à peine visibles depuis l'espace public et garantissent une évacuation sûre des gaz de combustion, évitant ainsi les risques d'intoxication et de fuite ;

Considérant que celles-ci s'intègrent discrètement dans la toiture et ne portent pas atteinte à la qualité résidentielle du voisinage ;

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- Rehausser le tronçon du mur mitoyen longeant la partie supérieure de la terrasse en vue d'atteindre une hauteur de 182 cm à cet endroit par rapport au niveau défini par le plancher du bel étage (niveau 00 du permis réf. PU/31275-21)
- En application de l'article 192 du CoBAT :
- Rehausser le tronçon du mur mitoyen longeant la partie supérieure de la terrasse en vue d'atteindre une hauteur de 182 cm à cet endroit par rapport au niveau défini par le plancher du bel étage (niveau 00 du permis réf. PU/31275-21) dans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme
- Prévoir une finition soignée du mur séparatif rehaussé sis au n°14 (pas de blocs apparents) dans l'année suivant la notification du permis d'urbanisme ;
- Respecter, en toute circonstance, les seuils de bruit fixés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

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

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

---

## 8. Rue des Trois Tilleuls, 10

**Objet de la demande :**

démolir une maison existante et construire un nouvel immeuble à appartements

**Motif de la CC :**

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

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)

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

***Avis de la Commission :***

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

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

Vu la situation de la demande en 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 un ensemble composé de deux parcelles occupées par :

- Une maison unifamiliale construite au début des années 1900 (1900-1918) et ses annexes ;
- Un garage construit en 1942 ;
- Une remise construite dans les années 1950 ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation de la parcelle concernée à proximité de l'ancienne Vénérie ducale et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 9, Watermael-Boitsfort, site 17 ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Considérant qu'il conviendra de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant les travaux et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)) ;

Considérant que la demande vise à démolir les constructions existantes et à construire un nouvel immeuble de logement de gabarit « rez+2+toiture mansardée » et comportant :

- 4 appartements répartis comme suit :
  - Sous-sols : Un local vélos, des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (71 m<sup>2</sup>) ;
  - Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (92 m<sup>2</sup>) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement de 3 chambres (95 m<sup>2</sup>) ;
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage : 1 duplex de 3 chambres (96 m<sup>2</sup>) et 1 duplex de 2 chambres (74m<sup>2</sup>) ;
- Une annexe attenante comportant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Vu l'avis du SIAMU du 16/05/2025 portant la référence « C.2025.0311/1 » ;

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

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que 31 lettres de réclamations ou de réactions ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/05/2025 au 20/05/2025 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

*Réactions défavorables :*

- L'intérêt patrimonial de la maison existante (bâtiment ancien préexistant le plan d'alignement) et le manque de motivation/justification concernant sa démolition ;
- La possibilité de rénover le bien existant ;
- L'inadéquation entre la typologie projetée (immeuble à appartements) et la typologie dominante du quartier (maisons unifamiliales) ;
- La densification excessive induite par le programme (4 appartements qui remplacent 1 maison unifamiliale) ;
- Le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement privés (2 emplacements pour 4 logements) ;
- Le gabarit et la volumétrie du projet qui dérogent au RRU et qui excèdent le gabarit et la volumétrie des immeubles de la rue (« *projet massif / surdimensionné / disproportionné / gigantesque / visuellement impactant et en rupture avec le quartier* ») ;
- Les potentiels impacts du chantier sur la quiétude du quartier / l'absence d'information concernant le déroulement du chantier et les mesures prises pour maîtriser les nuisances y afférent ;

*Réactions favorables :*

- L'effort d'intégration concernant l'expression architecturale du projet qui reproduit les caractéristiques architecturales de la maison voisine ;
- L'implantation du projet qui permet un élargissement du trottoir existant ;

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 ;

### **Concernant le principe d'une démolition-reconstruction**

Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection patrimoniales ;

Considérant qu'il s'inscrit dans la typologie du quartier (maison unifamiliale de gabari « rez +1 + toiture à deux versants ») sans pour autant présenter de caractéristiques architecturales remarquables ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une réunion de projet du 23/08/2023 ; que, pour rappel, cette réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce, sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ; que la réunion de projet et le procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative ;

Considérant que le bien a, suite à la réunion de projet, fait l'objet d'une visite en présence des représentants de la Commune, de la Direction de l'urbanisme (Urban), et de la Direction du Patrimoine (Urban), en date du 14/11/2023[1] ;

Vu le rapport d'analyse des pathologies et mesures conservatoires du bien réalisé par le bureau d'étude « *Prototype* », daté du 04/10/2023, et joint à la demande de permis ;

Considérant que l'immeuble est dans un état de dégradation avancée et de vétusté ; qu'il présente diverses pathologies (fissures, cisaillement, trace d'humidité excessive dans les murs, plafonds, sols) et des défauts structurels (notamment l'absence de fermes en toiture et maçonnerie de faible épaisseur dans sa partie droite) ;

Considérant que l'immeuble a été transformé à diverses reprises par l'ajout d'annexes arrière peu qualitatives ;

Considérant qu'une rénovation semble difficilement envisageable ; qu'elle serait assimilable à une démolition/reconstruction ;

Considérant que l'immeuble ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier hormis la présence de 2 corps de cheminée en marbre, de carrelages au sol dans une des pièces de vie, d'une grille en fer forgé à front de rue, de 3 caches-boulins moulurés en façade du corps principal, d'un garde-corps en rocaille et de vasques de jardin ;

Considérant que ces éléments pourraient être soit récupérés et/ou réintégrés et/ou reproduits dans un futur projet ;

Considérant que la façade avant du bien n'est pas implantée dans l'alignement de la rue et déborde donc sur le trottoir de la rue des Trois Tilleuls sur une largeur de 5 mètres ; que ce débordement réduit fortement la largeur du trottoir (environ 70 cm restant) et sa praticabilité ;

Considérant que ce rétrécissement engendre des risques pour la sécurité des piétons ;

Considérant qu'un projet de démolition-reconstruction permettrait d'implanter la nouvelle façade avant dans l'alignement de la rue et de rétrocéder la partie manquante du trottoir à la Commune ;

Considérant, au vu de l'état dégradé du bien, de l'absence d'éléments architecturaux remarquables non récupérables ou reproductibles (cf. relevé ci-dessus), et de son implantation, que le principe d'une démolition-reconstruction pourrait donc être accepté moyennant la reconstruction d'un bien respectant au mieux les réglementations urbanistiques en vigueur (PRAS et RRU) et le bon aménagement des lieux ;

### **Concernant la reconstruction d'un immeuble de quatre appartements**

#### **Gabarit et volumétrie**

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logement de gabarit « rez+2+toiture mansardée » ;

Considérant que les biens voisins (n°4-6 et 12) sont des maisons unifamiliales présentant toutes deux un gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant que la majorité des biens cirvoisins présentent également ce type de gabarit ; qu'il s'agit en majorité de maisons unifamiliales, et, plus ponctuellement, de petits immeubles à appartement de faible largeur (6 à 7 mètres) en amont de la rue des Trois Tilleuls ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du bâtiment projeté dépasse le profil du bien voisin le plus haut (n°12) et dépasse de plus de plus de 3 mètres le profil mitoyen du bien le plus bas (n°4-6) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que le bâtiment projeté n'est pas implanté sur ou contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le retrait latéral prévu dans le projet vise à ouvrir la perspective de la rue des Béguinettes et à aménager un emplacement de stationnement ainsi que des terrasses suspendues dédiées aux appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que ce retrait induit une réduction de l'emprise au sol du bâtiment d'environ 30 m<sup>2</sup> ; que cette réduction d'emprise se répercute à chaque étage et induit une diminution de la superficie plancher potentiellement constructible ;

Considérant que les terrasses projetées sont enclavées et profitent d'un faible ensoleillement, contrairement à la façade arrière, orientée sud-ouest ;

Considérant qu'aménager des balcons-terrasses ou de loggias en façade arrière permettrait d'exploiter le retrait latéral, et d'ainsi réduire la hauteur du bâtiment sans en réduire excessivement la superficie plancher ;

Considérant que la longueur de la façade principale (15,31 m) dépasse largement la longueur moyenne des façades de l'alignement et de la rue (généralement 6 à 8 mètres) ;

Considérant qu'il est souhaitable de respecter cette trame et de proposer une / des constructions présentant une dominance verticale ;

### Expression architecturale

Considérant que les matériaux projetés au niveau des façades visibles sont, principalement, un parement en briques de teinte rouge et en pierre bleue, des garde-corps en ferronnerie et des menuiseries en bois de teinte claire ;

Considérant que les matériaux utilisés en toiture sont la tuile, le zinc, ainsi que le bois au niveau des lucarnes et de la corniche ;

Considérant que les matériaux choisis s'accordent aux matériaux utilisés au niveau des biens circonvoisins et participent à l'intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que le cintrage des baies, leurs proportions, leur répartition, la toiture mansardée, la corniche débordante à modillons, façades pignons, et, de manière générale, l'expression architecturale du bien, s'accorde à celle des biens situés à proximité ;

### Programme et habitabilité :

Considérant que le projet prévoit la création de 4 appartements répartis comme suit :

- Sous-sols : Un local vélos, des locaux techniques et des espaces de rangement destinés aux appartements (71 m<sup>2</sup>)
- Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (92 m<sup>2</sup>) ;
- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement de 3 chambres (95 m<sup>2</sup>) ;
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage : 1 duplex de 3 chambres (96 m<sup>2</sup>) et 1 duplex de 2 chambres (74m<sup>2</sup>) ;

Ainsi que la construction d'une annexe attenante accueillant un garage au rez-de-chaussée et une remise au premier étage ;

Considérant que les appartements projetés respectent les normes d'habitabilité prévues par le titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble formé par les deux parcelles présente une superficie de 462 m<sup>2</sup> ; que le projet porterait la densité de logements à 86,58 logements/hectare, soit 115.50 m<sup>2</sup> de superficie de terrain par logement ;

Considérant que cette densité dépasse la densité habituellement observable au niveau des biens circonvoisins qui se situe généralement entre 150 et 200 m<sup>2</sup> de superficie de terrain par logement ;

Considérant que la densité projetée apparaît excessive en comparaison avec l'environnement urbain du projet ; qu'il convient de respecter cette densité existante ;

Considérant que la réduction du nombre d'appartements projetés induit des modifications qui ne sont pas accessoires à la demande et ne peuvent donc pas faire l'objet de conditions et de plans modifiés tels que le permet l'article 191 du CoBAT ;

#### Locaux communs (chapitre 5 du titre 2)

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du titre 2 du RRU en ce qui concerne l'aménagement de locaux communs (articles 16, 17 et 18) ; que ces locaux sont imposés dans le cadre de la construction d'immeubles neufs ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de **local poubelles** respectant les prescriptions de l'article 16 du titre 2, c'est-à-dire, un local de stockage sélectif des ordures ménagères (minimum 4 conteneurs de 58 sur 74cm) permettant d'aisément déplacer les ordures ménagères vers la voie publique ;

Considérant que le projet prévoit un **local vélo** en sous-sol ; que cet emplacement n'offre pas une accessibilité suffisante pour promouvoir l'utilisation du vélo comme moyen de déplacement au quotidien, en particulier au vu de l'utilisation croissante de vélos à assistance électrique et/ou de vélos-cargos (cf. article 17 du titre 2) ;

Considérant qu'il convient, en particulier dans le cadre d'une construction neuve, d'aménager un local vélos disposant d'un accès de plain-pied ;

Considérant que le projet prévoit également un espace de stationnement vélo dans le garage annexé à l'immeuble ; que cet aménagement ne répond pas aux prescriptions du RRU qui prévoit que le local vélo doit être indépendant des parkings ;

Considérant la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un **local destiné au rangement du matériel de nettoyage** des parties communes de l'immeuble et des trottoirs (article 18 du titre 2) ; que ce local pourrait être aménagé dans l'un des locaux techniques situés dans les caves ; qu'il convient toutefois d'en préciser l'emplacement ;

Considérant que les dérogations reprises ci-dessus, ne sont pas justifiées dans le cadre de la construction d'un immeuble neuf ; qu'il serait possible de respecter le RRU moyennant une reconfiguration du projet dans sa globalité (en particulier en ce qui concerne les locaux vélo et poubelles) ;

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

#### Stationnement automobile

Considérant que le projet prévoit 2 emplacements de stationnement :

- 1 emplacement intérieur au niveau de l'annexe contiguë à l'immeuble ;
- 1 emplacement extérieur au niveau de la zone de retrait latéral de droite ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 6 du titre 8 du RRU qui prévoit qu'au minimum 1 emplacement de stationnement soit aménagé pour chaque appartement ;

Considérant que le bien bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (tram 8, bus 17, 95, n08) et d'une proximité immédiate avec de nombreux commerces et services de proximité ;

Considérant qu'il convient de promouvoir un report modal vers les modes de mobilité douce et/ou les transports en commun ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 6 du titre 8 du RRU pourrait être acceptée ; qu'il convient toutefois, au vu de ce qui précède, de revoir le projet dans sa globalité ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux et qu'il comporte plusieurs dérogations non-acceptables, notamment en matière de hauteur et d'habitabilité (locaux communs) ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

***Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (article 6, titre 1), l'implantation (article 3, titre 1) et l'aménagement de locaux communs (chapitre 5, titre 2) sont refusées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

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

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

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

*[1] Cette visite eut pour objectif d'examiner l'état du bâti existant et la faisabilité de le rénover sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. Le procès-verbal y relatif ne constitue en aucun cas une décision administrative.*

---