RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT
Place Antoine Gilson, 1 1170 BRUXELLES
Tél. 02 / 674.74.32 Fax 02 / 674.74.25

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE
Antoine Gilsonplein, 1 1170 BRUSSEL
Tel. 02 / 674.74.32 Fax 02 / 674.74.25

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

03/11/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter, opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

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

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

BUP : Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie : Benjamin LEMMENS
BUP : DPC. - DCE. : Anna NOEL
Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Rue des Trois Tilleuls, 87

Objet de la demande :
aménager un garage et poser une descente d'eau de pluie en façade avant

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

Avis de la Commission :

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

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

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

Vu que le bien est situé en zone de protection de l'ensemble classé des Cités Jardins " Le Logis" & " Floréal"- AG du 15.02.01 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite en 1949, présentant un gabarit de rez+2+Toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un espace de stationnement et de poser une descente d'eau de pluie en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation d'un local cave accessible depuis le rez-de-chaussée en espace de stationnement ;
- La modification de l'ouverture en façade avant en vue de l'installation d'une porte de garage ;
- La pose d'une nouvelle descente d'eaux pluviales en façade avant ;

Considérant que l'intervention consistera à supprimer l'allège des fenêtres existantes et à conserver les deux trumeaux latéraux afin de constituer l'encadrement de la future porte de garage ;

Considérant que le seuil sera réalisé sur mesure en pierre bleue afin de s'adapter à la différence de niveau entre la pente de la voirie et le sol du garage ;

Considérant que le niveau intérieur du local sera rehaussé afin de permettre le raccordement au niveau de l'ouverture créée, tout en prévoyant un seuil d'une hauteur minimale de 5 cm ;

Considérant que la porte de garage sera réalisée en bois peint en blanc, dans une teinte cohérente avec celle des autres menuiseries de la façade, et présentera une composition rappelant celle des fenêtres à trois divisions verticales, avec une partie vitrée en partie supérieure et des panneaux pleins en partie inférieure, à l'instar des portes de garage des immeubles situés aux nos 95 et 115 de la rue des Trois Tilleuls ;

Considérant que le choix des matériaux et des finitions, ainsi que la composition de la porte de garage, visent à assurer une intégration harmonieuse de l'intervention dans la façade existante et à préserver la cohérence architecturale de l'ensemble ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte où les possibilités de stationnement sont limitées, notamment en raison du stationnement unilatéral dans la rue des Trois Tilleuls et de la présence de nombreux garages individuels ;

Considérant que l'absence d'espace de stationnement privatif peut également compliquer les opérations de chargement et de déchargement, susceptibles de gêner ponctuellement la circulation sur la voirie ;

Considérant que la demanderesse, âgée de 65 ans, souhaite disposer d'un accès plus aisé à son habitation et envisage l'acquisition d'un petit véhicule électrique pouvant être rechargé à domicile ;

Considérant que le local présente une profondeur de 3,84 m, une largeur de 2,75 m et une hauteur de 2,30 m ;

Considérant que malgré la faible profondeur disponible pour des véhicules de dimensions standard, l'espace peut très bien convenir à un local de stationnement pour des micro-citadines et mobilités actives tels que des vélos, motos et cargo bikes ;

Considérant que le local est actuellement affecté à un usage de cave et ne constitue pas une pièce habitable ;

Considérant que la transformation projetée s'inscrit dans une configuration déjà présente dans plusieurs habitations de la rue des Trois Tilleuls, où des locaux en façade avant ont été aménagés en garages individuels ;

Considérant que, selon les éléments du dossier, les travaux projetés ne nécessitent aucune intervention sur les éléments structurels de l'immeuble et présentent un caractère réversible, dans la mesure où l'ouverture créée pourrait, le cas échéant, être refermée ultérieurement par la reconstitution de l'allège ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'une nouvelle descente d'eau pluviale en façade avant ;

Considérant qu'actuellement, les eaux pluviales sont toutes dirigées vers la façade arrière ;

Considérant que l'évacuation de la corniche avant est actuellement assurée par une conduite traversant les combles avant de rejoindre les descentes d'eaux pluviales situées en façade arrière ;

Considérant que la faible pente de cette conduite et son encombrement récurrent par les feuilles sont susceptibles de compromettre le bon écoulement des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle descente d'eaux pluviales d'un diamètre de 100 mm, positionnée sur le côté gauche de la façade avant, ainsi que la pose, à son pied, d'une souche en fonte sur une hauteur de 120 cm ;

Considérant que cette nouvelle descente sera raccordée, au travers du mur de façade, à la chambre de visite du réseau privé d'évacuation située dans le futur garage ;

Considérant que ce raccordement ne nécessite aucune excavation extérieure ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la Commission de concertation en raison de la proximité du site classé et de la situation du bien en zone légale de protection mais également pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant la demande d'avis transmis à la Commission royale des Monuments et des Sites CRMS le 27/10/2026 ;

Considérant que les interventions projetées portent essentiellement sur la modification ponctuelle d'une ouverture existante en façade avant et sur l'ajout d'un élément d'évacuation des eaux pluviales ;

Considérant que, moyennant une composition soignée de la porte de garage et un choix de matériaux et de finitions adaptés à l'architecture de la façade, les modifications projetées peuvent s'intégrer au bâti existant ;

Considérant que les interventions présentent une ampleur limitée et ne modifient ni le gabarit ni le volume de l'immeuble ;

Considérant que, compte tenu de la nature ponctuelle des modifications projetées et sous réserve de la mise en œuvre conforme aux plans soumis, celles-ci ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bien ni aux perspectives depuis et vers l'ensemble classé des cités-jardins « Le Logis » et « Floréal » ;

Considérant que le projet vise à améliorer la fonctionnalité du rez-de-chaussée et à rationaliser l'évacuation des eaux pluviales ;

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 :

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.

---

2. Rue du Roitelet, 35

Objet de la demande :
rénover et étendre une maison unifamiliale quatre façades

Motif de la CC :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zones d'habitation 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 le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au moniteur Belge le 19/08/2024 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type 4 façades, de gabarit REZ+1+toiture Mansardée, construite en 1950 ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction de style néoclassique, implantée sur un terrain de 3391 m² ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement et la transformation d'un bâtiment annexe existant en façade latérale droite en une extension de gabarit rez-de-chaussée + toiture à la Mansart, en vue d'aménager un salon télé au rez-de-chaussée et une chambre d'ami à l'étage ;
- La construction d'une deuxième annexe, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + toiture à la Mansart, au niveau de la façade latérale gauche de l'immeuble afin d'aménager une piscine dans le sous-sol, une cuisine au rez-de-chaussée et une chambre parentale à l'étage ;
- La construction d'une annexe à l'arrière de l'immeuble, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée avec un toit plat, en vue d'agrandir et de relier les pièces de séjour au rez-de-chaussée et d'aménager une salle de fitness et un poolhouse en lien avec la piscine prévue dans le sous-sol ;
- L'aménagement d'une cour anglaise en vue d'éclairer et d'aérer les pièces projetées dans le sous-sol ;
- La transformation du soubassement de l'immeuble et de son escalier extérieur ;
- Le réaménagement des abords et l'aménagement d'une zone de parcage dans la zone de recul ;

Considérant que les demandeurs ont sollicité, préalablement à l'introduction de cette demande, une réunion de projet qui s'est tenue le 16/12/2025 ;

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

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.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2026 au 19/10/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- Le risque d'altération de l'authenticité, de l'intégrité et du caractère historique de la villa néoclassique, inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région bruxelloise depuis le 19 août 2024 ;

- L’impact sur l’intégration urbanistique et paysagère par l’augmentation disproportionnée des superficies et du volume bâtis, au regard de l’échelle des habitations environnantes et du caractère résidentiel du quartier ;
- Le manque de justification des besoins et la pertinence des aménagements projetés, jugés disproportionnés par rapport aux besoins d’une famille, ainsi que les interrogations relatives à leurs conséquences énergétiques et environnementales ;
- L’impact sur l’imperméabilisation des sols et la préservation des espaces verts et le risque d’altération du caractère verdoyant de l’intérieur d’îlot ;
- L’opposition à la création de trois places de parking supplémentaires ;
- Le risque de précédent urbanistique et la crainte que l’autorisation d’un agrandissement de cette ampleur encourage des projets similaires, au détriment du tissu résidentiel de faible densité et du caractère verdoyant de la commune ;
- Le risque de nuisances liées au chantier (bruit, vibrations, poussières, circulation de camions et pollution), dans un quartier ayant déjà subi les désagréments de travaux d’envergure ;

Considérant que la demande doit être soumise à l’avis de la commission de concertation en application de l’article 207 §3 du CoBAT (bien à l’inventaire) ;

La situation actuelle de l’immeuble :

Considérant que l’immeuble principal, complété par une annexe latérale existante, constitue actuellement une habitation unifamiliale comprenant les espaces suivants :

- Au sous-sol : des caves et des locaux de stockage destinés aux besoins domestiques de l'habitation ;
- Au rez-de-chaussée : un salon d’une superficie de 30,65 m², une cuisine de 12,60 m², une salle à manger de 20,21 m² ainsi qu’un vestiaire d’environ 9 m² ;
- À l’étage : trois chambres, deux salles de bain ainsi qu’un bureau aménagé dans l’annexe latérale existante ;

L’implantation des constructions projetées :

Considérant que le projet envisagé a pour objectif principal d'améliorer les conditions d'habitabilité, le confort et la fonctionnalité de cette habitation unifamiliale, en adaptant les espaces existants aux besoins actuels de ses occupants ;

Considérant que cette amélioration se concrétise, d'une part, par la réalisation d'une extension s'articulant le long des façades latérales et arrière du corps principal de l'immeuble, visant à optimiser l'organisation et la distribution des espaces de vie au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement des chambres à l'étage et, d'autre part, par l'agrandissement du sous-sol en vue d'y aménager des espaces complémentaires consacrés aux loisirs et au bien-être, comprenant notamment une piscine et une salle de fitness ;

Considérant que les constructions projetées seront implantées à une distance de 3,73 m de la parcelle voisine correspondant aux biens sis aux n° 7, 7B et 15 ; qu'elles se situeront à environ 10 m de la propriété sise avenue Thomson n° 2 ; et que l'annexe projetée à l'arrière du bâtiment présentera un recul d'environ 36 m par rapport au fond de la parcelle ;

Considérant que les bâtiments voisins les plus proches de la parcelle concernée par la demande sont implantés à des distances respectives d'environ 15 m pour le bâtiment sis rue du Roitelet n° 13 et de 10 m pour celui sis avenue Thomson n° 2, ces distances étant mesurées à partir de l'axe mitoyen de la parcelle concernée ;

Considérant que l’implantation projetée de l’immeuble maintient l’alignement existant et ne modifie dès lors pas son implantation par rapport à l’espace public ;

Considérant que l’implantation projetée de l’immeuble respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;

Considérant, en outre, que les reculs ménagés par rapport aux parcelles et aux constructions voisines permettent de maintenir des distances significatives entre les volumes bâtis, contribuant ainsi à préserver une certaine aération du tissu construit et à limiter les incidences du projet sur les propriétés avoisinantes ;

Considérant que l'implantation projetée s’intègre dans la morphologie urbaine existante, sans porter atteinte à la composition urbanistique du quartier ni altérer la configuration générale du tissu bâti environnant et qu’elle répond dès lors aux principes énoncés à l’article 7 du Titre I du Règlement régional d’urbanisme (RRU), relatif à l’implantation des constructions isolées ;

La composition volumétrique projetée :

La composition volumétrique et l'organisation des extensions :

Considérant que le projet prévoit la réalisation de deux extensions latérales et d'une extension arrière, accompagnées de la rénovation du volume principal de l'immeuble, sans intervention sur la façade principale ;

Considérant que la façade principale, y compris ses châssis et sa porte d’entrée resteront inchangés ;

Considérant dès lors qu’il convient de préciser sur les documents graphiques le maintien de la porte d’entrée existante ;

Considérant que l'extension latérale droite existante sera démolie et remplacée par un nouveau volume présentant un gabarit composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture mansardée ;

Considérant que cette nouvelle extension permettra d'agrandir les pièces de séjour au rez-de-chaussée et d'aménager une chambre supplémentaire à l'étage, contribuant ainsi à améliorer la fonctionnalité et le confort de l'habitation ;

Considérant que l'extension projetée du côté de la façade latérale gauche comprendra un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée ainsi qu'un niveau aménagé sous une toiture mansardée ;

Considérant que ce volume accueillera une piscine au sous-sol, une cuisine de dimensions généreuses au rez-de-chaussée ainsi qu'une chambre à l'étage, permettant de diversifier les fonctions de l'habitation ;

Considérant que l'extension arrière sera développée sur deux niveaux, comprenant un sous-sol et un rez-de-chaussée, et sera surmontée d'une toiture plate ;

Considérant que cette extension arrière permettra de développer et de relier les principales pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée, tout en accueillant, au niveau inférieur, une salle de fitness et un poolhouse en relation directe avec la piscine projetée ;

La cohérence des gabarits et l'intégration architecturale

Considérant que l'implantation des extensions en retrait par rapport à la façade principale, combinée à leurs gabarits et à leur positionnement en intérieur d'îlot, permet de maintenir la lisibilité du bâtiment d'origine en tant que volume principal de l'ensemble, tout en limitant la perception des nouveaux volumes depuis l'espace public ;

Considérant que les deux extensions latérales projetées présentent une hauteur correspondant à la hauteur sous corniche du corps principal de l'habitation, permettant ainsi d'établir une relation volumétrique cohérente entre les nouveaux volumes et la construction d'origine ;

Considérant que les toitures mansardées des extensions latérales reprennent les principales caractéristiques architecturales de la toiture du bâtiment principal, notamment dans leur volumétrie, leur pente et leur expression générale ;

Considérant que ces toitures seront également agrémentées de chiens-assis et de corniches dont le dessin et les proportions s'inspirent des éléments existants, afin de renforcer la continuité architecturale entre les différentes parties de l'immeuble ;

Considérant que les raccords entre les volumes existants et projetés, de même que le traitement des angles, des encadrements, des bandeaux et des corniches, feront l'objet d'un traitement soigné afin de renforcer la continuité architecturale et d'éviter une lecture fragmentée des extensions ;

Considérant que le recours à des toitures mansardées présentant des caractéristiques similaires à celles de la toiture principale contribue à assurer une lecture homogène de l'ensemble bâti et à préserver la prépondérance architecturale du corps principal de l'habitation ;

Considérant que les extensions projetées reprennent plusieurs éléments caractéristiques du langage architectural d'immeuble d'origine, notamment les alignements, la continuité des bandeaux, les moulures, les encadrements ainsi que le traitement des angles, traduisant ainsi une volonté de prolonger les principes de composition de l'architecture d'origine ;

Considérant que le choix des matériaux et le traitement des détails de façade participent également à cette recherche de cohérence architecturale, les façades étant prévues en enduit décoratif de teinte claire, les menuiseries extérieures en bois s'inspirant du modèle historique et les couvertures des toitures en ardoises de teinte foncée ;

Considérant que les ouvertures prévues dans les façades latérales des extensions s'inspirent également des caractéristiques des baies d'origine, notamment en ce qui concerne leurs proportions, leurs dimensions et la hauteur de leurs allèges, contribuant ainsi à assurer une certaine continuité dans la composition des élévations ;

Considérant que le projet s'inscrit ainsi dans une démarche d'extension contextuelle visant à établir une continuité architecturale entre la maison existante et les volumes ajoutés, sans compromettre la lecture d'ensemble ni le caractère historique du bâtiment ;

Considérant que certaines baies projetées dans les façades avant et arrière, au niveau du rez-de-chaussée, présentent des dimensions généreuses et des formes diversifiées ;

Considérant que leurs proportions, leur dessin épuré et l’absence de subdivisions permettent de favoriser un apport optimal de lumière naturelle au sein des principales pièces de vie ;

Considérant que la variété des formes, des dimensions et des cintrages des ouvertures contribue à créer une composition architecturale cohérente et harmonieuse entre les baies du rez-de-chaussée et celles du sous-sol ; que cette composition, soulignée par la réalisation d’un socle périphérique autour de l’habitation, s’inscrit dans une démarche respectueuse des caractéristiques architecturales de l’immeuble d’origine, sans en altérer la lecture ni l’identité ;

Les aménagements intérieurs projetés :

Sous-sol :

Considérant que le sous-sol projeté accueillera un espace dédié aux loisirs et au bien-être, comprenant notamment une piscine de 34 m² aménagée au sein d'une vaste pièce de 75 m², une salle de fitness, un coin bar, un poolhouse ainsi qu'une cave à vin ;

Considérant que ce niveau comprendra également des espaces fonctionnels, à savoir une buanderie et un local de stockage ;

Considérant que les deux accès existants au sous-sol, l'un depuis le rez-de-chaussée et l'autre depuis l'extérieur, seront maintenus sans modification ;

Considérant que la réalisation des extensions arrière et latérale gauche au niveau du sous-sol s'accompagnera de l'aménagement d'une cour anglaise d'une superficie d'environ 64 m², présentant une largeur variable comprise entre 2,30 m et 4,44 m, le long des façades arrière et latérale gauche ;

Considérant que cet aménagement permettra de dégager les façades du sous-sol et de créer une ouverture directe de celles-ci sur l'extérieur, améliorant ainsi les conditions d'habitabilité, d'éclairement naturel et de ventilation des espaces projetés ;

Considérant que la cour anglaise permettra également de prévoir un accès indépendant au sous-sol ainsi qu'une issue de secours, contribuant à améliorer la fonctionnalité et la sécurité de ce niveau ;

Considérant que la configuration de cette cour anglaise permettra de valoriser les façades enterrées et de favoriser l'apport de lumière naturelle dans les espaces de loisirs et de bien-être, notamment la piscine, le coin bar et la salle de fitness ;

Considérant que la piscine bénéficiera de trois grandes baies vitrées, totalisant une superficie nette éclairante de 21,40 m², assurant ainsi un apport significatif de lumière naturelle et une relation visuelle directe avec le jardin ;

Considérant que la salle de fitness disposera également d'une baie vitrée présentant une superficie nette éclairante de 2,20 m² et que sa communication directe avec l'espace piscine permettra de bénéficier, en complément, de l'apport lumineux provenant des grandes baies vitrées de ce dernier ;

Considérant que le coin bar, ouvert sur l'espace piscine, profitera également de cet apport de lumière naturelle, grâce à son ouverture sur ce volume largement vitré ;

Considérant que l'aménagement de la piscine et des espaces de bien-être en sous-sol permet de regrouper ces fonctions au sein d'un volume enterré, évitant ainsi la création d'une construction supplémentaire en surface et limitant, de ce fait, l'impact visuel du projet sur son environnement immédiat ;

Considérant que cette implantation permet de préserver le caractère paysager du jardin, de maintenir les perspectives visuelles existantes et de limiter les incidences du projet sur les vues depuis les propriétés voisines ;

Considérant que le regroupement des fonctions de loisirs et de bien-être au sein du sous-sol constitue une utilisation rationnelle du volume disponible, sans nécessiter la création d'un bassin extérieur ni l'installation d'équipements annexes susceptibles d'occuper davantage les espaces non bâtis du jardin ;

Considérant que cette configuration permet ainsi de limiter l'imperméabilisation supplémentaire du terrain et de préserver les surfaces de pleine terre, contribuant au maintien des qualités paysagères et des fonctions écologiques du jardin ;

Considérant, en outre, que l'intégration de la piscine en sous-sol permet de préserver la quiétude du voisinage, en limitant l'exposition directe des activités de baignade et de détente vers les propriétés mitoyennes et en réduisant les nuisances visuelles susceptibles d'être occasionnées par un aménagement extérieur ;

Considérant que l'implantation enterrée de ces équipements permet également de regrouper les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine au sein d'espaces dédiés, facilitant leur intégration et permettant de prendre les dispositions nécessaires afin de limiter la propagation des nuisances sonores vers les propriétés voisines ;

Considérant, dès lors, que le choix d'implanter la piscine et les espaces de bien-être en sous-sol constitue une solution d'aménagement permettant de rationaliser l'occupation du terrain, de limiter les incidences du projet sur son environnement immédiat et de préserver les qualités paysagères et résidentielles du site ;

Considérant toutefois que les documents introduits ne précisent pas le dispositif envisagé pour le traitement et la filtration de l'eau de la piscine ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un système de traitement et de filtration de l'eau ne recourant pas au chlore, afin de limiter les incidences environnementales et les éventuelles nuisances liées à son utilisation ;

Considérant qu'un dispositif de drainage adapté devra être mis en œuvre au droit de la cour anglaise afin d'assurer une évacuation efficace des eaux pluviales ;

Considérant que la cour anglaise, conçue comme un espace ouvert et bordée d'aménagements végétalisés, permettra d'assurer un apport de lumière naturelle et de favoriser la ventilation des locaux en sous-sol, tout en veillant à limiter son impact visuel sur le jardin et à préserver les qualités paysagères et végétales ainsi que le caractère verdoyant du site ;

Rez-de-chaussée :

Considérant, par ailleurs, que le rez-de-chaussée accueillera de généreux espaces de vie, comprenant un salon central d'environ 55 m², un salon TV de 24 m² ainsi qu'un ensemble cuisine et salle à manger totalisant une superficie d'environ 76 m² ;

Considérant que l'entrée et le vestiaire existants, situés dans la partie droite du rez-de-chaussée, seront maintenus en l'état ;

Considérant que les nouvelles pièces de vie principales bénéficieront de nombreuses baies vitrées, favorisant leur ouverture sur les espaces extérieurs et assurant un apport suffisant de lumière naturelle, conformément aux exigences d'éclairement prévues au Titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que l'extension projetée permettra ainsi de développer des espaces de vie plus généreux et fonctionnels, bénéficiant de meilleures conditions d'habitabilité, d'un éclairement naturel important et d'une relation directe avec le jardin ;

Étage :

Considérant que les combles des deux extensions latérales projetées seront aménagés au même niveau que le premier étage du corps principal de l'immeuble ;

Considérant que ce niveau comprendra une chambre d'environ 18 m² avec salle de bain dans le volume principal de l'immeuble, une chambre parentale d'environ 33 m² aménagée dans les combles de l'annexe latérale gauche projetée, avec un dressing et une salle de bain situés dans le corps principal de l'habitation, ainsi qu'une chambre d'amis de 21 m² avec salle de bain dans les combles de l'annexe projetée en façade latérale droite ;

Considérant que l'ensemble des locaux habitables projetés à cet étage répond aux exigences du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU) en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant que la chambre parentale ainsi que la chambre d'environ 18 m² respectent également les prescriptions du Titre II du RRU en matière d'éclairement naturel ;

Considérant toutefois que la chambre d'amis, d'une superficie de 21 m², présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairement naturel, sa fenêtre ne disposant que d'une superficie nette éclairante de 0,80 m² ;

Considérant que cette superficie nette éclairante ne permet de garantir un éclairement naturel réglementaire que pour une superficie de 4 m² de la chambre, soit une proportion largement insuffisante au regard de la superficie totale de celle-ci ;

Considérant que les conditions d'éclairement naturel constituent un élément essentiel de l'habitabilité et du confort des locaux habitables ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de prévoir des ouvertures supplémentaires pour ladite chambre, sous la forme de lucarnes ou de fenêtres de toit, afin de tendre au respect des prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que les combles du corps principal de l'immeuble comprennent, en situation existante, une chambre, une cuisine, une pièce de rangement, une salle de bain ainsi qu'un grenier ;

Considérant que le projet prévoit de réaffecter la cuisine existante en une cinquième chambre et de transformer la pièce de rangement en dressing ;

Considérant que les deux chambres aménagées dans les combles du corps principal de l'immeuble présentent également des dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU en matière d'éclairement naturel ;

Considérant que, dans le cadre des travaux d'amélioration projetés pour l'ensemble de l'habitation, il convient de garantir des conditions d'habitabilité satisfaisantes pour toutes les chambres, conformément aux exigences réglementaires en vigueur ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptée sous réserves de prévoir des ouvertures supplémentaires, sous la forme de lucarnes ou de fenêtres de toit, afin d'assurer un éclairement naturel tendant au respect des prescriptions réglementaires ;

L'aménagement du soubassement et de la cour anglaise et la conception des façades du sous -sol projeté :

La transformation de l'accès principal :

Considérant que l'entrée principale de l'habitation est actuellement précédée d'un escalier extérieur monumental de style classique, encadré par deux balustrades en pierre, constituant un élément architectural participant à la mise en scène de l'accès au bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de cet escalier au profit d'un socle périphérique longeant les quatre façades du volume principal ainsi que celles des deux extensions latérales projetées, lequel sera aménagé sous la forme d'un soubassement architectural intégrant trois terrasses et un large escalier central ;

Considérant que l'escalier central existant ne constitue pas un élément appartenant à la composition architecturale d'origine du bâtiment et que sa suppression s'inscrit dans une démarche de recomposition des abords et de réorganisation de l'accès à l'habitation ;

Le traitement architectural du soubassement et de la cour anglaise :

Considérant que les murs constituant le socle projeté, les parois de la cour anglaise ainsi que les façades du sous-sol seront revêtues de pierre naturelle, permettant d'assurer une continuité matérielle entre ces différents aménagements et de renforcer leur cohérence avec la composition architecturale générale de l'immeuble ;

Considérant que le recours à un matériau minéral pour le traitement du soubassement permet de souligner visuellement l'assise du bâtiment et d'établir une transition architecturale entre les volumes construits et les espaces extérieurs ;

Considérant que les murs formant le soubassement au droit de l'entrée principale seront accompagnés d'une rangée de haies destinée à atténuer leur perception visuelle et à favoriser leur intégration dans l'aménagement paysager du jardin ;

Considérant que les parois de la cour anglaise feront également l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec celui de la maison, complété par un dispositif végétalisé visant à atténuer leur présence visuelle et à favoriser leur intégration dans l'environnement paysager ;

L'intégration paysagère des aménagements projetés :

Considérant que des plantations périphériques adaptées seront aménagées autour de la cour anglaise afin d'en limiter la perception depuis le jardin, tout en préservant la continuité paysagère du parc arboré ;

Considérant que le traitement des matériaux, la configuration du soubassement ainsi que les aménagements végétalisés projetés participent à une transition progressive entre le bâtiment, les espaces aménagés en sous-sol et les espaces extérieurs ;

Considérant que ces interventions visent ainsi à assurer une intégration cohérente des nouveaux aménagements dans la composition architecturale de l'immeuble et dans son environnement paysager, en évitant que les nouvelles façades du sous-sol et les ouvrages de soutènement ne constituent des éléments visuellement prépondérants dans l'aménagement du jardin ;

L'aménagement des terrasses :

Considérant par ailleurs, que l'habitation sera entourée, à l'avant de deux terrasses et à l'arrière d'une grande terrasse de 38,50 m² prévue en pierres naturelles et dotée d'une couverture métallique de teinte foncée ;

Considérant que la terrasse prévue du côté gauche de la façade avant permet d'aménager un accès secondaire à l'habitation via la cuisine et de bénéficier d'un espace extérieur d'agrément orienté au sud en lien direct avec la cuisine et de la salle à manger ;

Considérant que cette terrasse sera dotée d'un bac à plantes d'une superficie de 3,60 m², permettant d'intégrer des éléments de végétalisation au projet, de contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère des lieux et de favoriser une meilleure intégration de l'aménagement dans son environnement ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière de l'immeuble, d'une superficie d'environ 25 m², sera remplacée par une nouvelle terrasse attenante à l'annexe arrière projetée, présentant une superficie de 38,50 m² ;

Considérant que cette terrasse arrière, directement accessible depuis la pièce principale de séjour, permettra de disposer d'un espace extérieur d'agrément en lien avec les espaces de vie de l'habitation ;

Considérant que la configuration de la terrasse projetée, agrémentée d'une couverture métallique, permet de reproduire la typologie architecturale de la façade arrière du bâtiment d'origine ;

Considérant que la maison unifamiliale bénéficie d'une zone de cours et jardins particulièrement généreuse, d'une superficie d'environ 1.200 m² ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse n'entraînera aucune augmentation de l'emprise au sol du bâti, dès lors qu'elle prendra place sur la toiture du sous-sol projeté ;

Considérant, par ailleurs, que le taux d'emprise au sol demeure très limité, s'élevant à environ 7 %, tandis que le rapport entre la superficie de plancher hors sol et la superficie de la parcelle reste également contenu, à un peu plus de 19 % ;

Considérant que la superficie de la terrasse apparaît proportionnée à celle des pièces de vie auxquelles elle est directement attenante et à la superficie globale de la parcelle ;

Considérant, dès lors, qu'au regard des dimensions particulièrement généreuses de la zone de cours et jardins, cet aménagement n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités paysagères et résidentielles de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il ne compromet ainsi pas les objectifs de préservation et d'amélioration du cadre de vie intérieur de l'îlot poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant cependant que la couverture prévue pour cette terrasse de teinte foncée ;

Considérant que les finitions des toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs 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 prévoir pour le toit de la terrasse arrière un matériau 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 par ailleurs que la petite terrasse prévue du coté droite de la façade avant permet l'accès au sous-sol via l'escalier extérieur existant ;

Considérant que celle-ci ne permettrait de donner un accès direct aux pièces de séjour situées au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que l'aménagement de cette terrasse repose également sur le toit d'un étage inférieur et n'entraînera pas l'augmentation de l'emprise au sol du bâti ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit également l'aménagement d'un balcon, aménagé à l'arrière du 1er étage ; que celui-ci sera doté d'un revêtement en bois ;

Considérant que ce balcon sera attenant à la chambre parentale ; que l'aménagement d'un balcon dans le prolongement de la chambre principale constitue un complément d'agrément au logement ;

Considérant toutefois que la hauteur du garde-corps projeté est de 83 cm, soit inférieure aux prescriptions de sécurité définies par la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir pour ce balcon un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;

Installation de deux citernes de récupération des eaux pluviales et adaptation du réseau d'évacuation des eaux usées :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un nouveau dispositif de récupération des eaux pluviales, destiné à favoriser leur collecte et leur gestion à la parcelle ;

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

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

Considérant que cet aménagement permet une meilleure gestion d'eau pluviale à la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évapotranspiration, récupération conformément au plan de gestion de l'eau 2016-2021 ;

Considérant que les eaux pluviales provenant des toitures de l'habitation seront collectées dans deux citernes de récupération d'une capacité de 15.000 litres chacune, représentant un volume total de stockage de 30.000 litres ;

Considérant que le trop plein de ces citernes sera redirigé vers un étang existant sur la parcelle ;

Considérant la proposition d'implanter un puit perdu pour infiltrer le trop-plein de l'étang ;

Considérant qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration paysagère dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt qu'un puit d'infiltration forcée en profondeur ;

Considérant par ailleurs que les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront séparés, ces dernières étant raccordées au réseau d'égouts public ;

Considérant que le raccordement des eaux usées au réseau d'égouts public sera réalisé au moyen de regards de contrôle équipés de siphons anti-odeurs ;

Considérant que la réalisation du raccordement au réseau d'égouts public devra être effectuée en concertation avec les services compétents ;

Aménagement paysager des abords et des emplacements de stationnement :

Considérant que les arbres à haute tige présents sur la parcelle seront intégralement conservés ;

Considérant que la clôture végétale existante le long de la rue du Roitelet, composée notamment de grands ifs et de lauriers, sera conservée, renforcée et harmonisée par de nouvelles plantations de Taxus baccata, de Prunus lusitanica et de Fagus sylvatica ;

Considérant que cette composition végétale persistante permettra de renforcer l'écran végétal entre l'espace public et le jardin, tout en assurant une intégration paysagère qualitative de la propriété dans son environnement ;

Considérant que la zone de jeux et de sport, prévue en zone latérale gauche en mitoyenneté avec le bien sis au n°2 Avenue Thomson, sera intégrée au paysage au moyen d'une rangée de chênes verts palissés (Quercus ilex), formant un écran végétal destiné à en atténuer la perception depuis les espaces environnants ;

Considérant qu'en retrait de cette plantation, le long de la limite mitoyenne gauche, une composition paysagère associant des chênes verts en cépées et des arbustes de sous-bois sera aménagée de manière non linéaire, afin de créer un ensemble végétal dense et diversifié, s'apparentant à un bosquet naturel ;

Considérant par ailleurs que l'étang existant et son pont, éléments participant à l'identité paysagère et historique de la propriété, seront intégralement conservés et valorisés ;

Considérant que les abords de l'étang feront l'objet d'un traitement paysager, comprenant notamment la mise en valeur de ses abords et la plantation d'essences compatibles avec la faune existante ;

Considérant qu'un parcours circulaire de promenade et de jogging sera aménagé à travers le jardin, en reprenant notamment certains tracés existants, lesquels seront conservés et valorisés ;

Considérant que ce cheminement, réalisé en gravier perméable et adapté à la topographie ainsi qu'au couvert arboré existant, permettra de relier les différentes séquences paysagères du jardin, notamment les terrasses, l'étang, les espaces dédiés aux activités sportives et les bosquets, tout en préservant le caractère naturel et boisé du site ;

Considérant que le projet paysager permet de renforcer le caractère de parc arboré historique de la propriété, en s'appuyant sur la structure végétale existante et en la complétant par de nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes ;

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

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

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'emplacements de stationnement à proximité immédiate de l'habitation, laquelle est située à environ 50 m de l'accès à la propriété depuis la voirie ;

Vu la discordance relevée entre le plan d'implantation et la note explicative quant au nombre d'emplacements de stationnement projetés (2 ou 3) ;

Considérant que cet aménagement déroge l'article 11 du Titre I du RRU, qui vise à préserver le caractère végétal et paysager de la zone de recul en y interdisant le stationnement ;

Considérant que la largeur du portail existant en fer forgé (3,40 m), la configuration des allées menant à l'habitation et la présence de véhicules sur les vues aériennes de 1971 permettent de supposer que la zone de recul était historiquement aménagée de manière à permettre l'accès et le stationnement de véhicules ;

Considérant qu'au regard de la distance d'environ 50 m séparant l'habitation de l'accès à la propriété depuis la voirie, l'aménagement d'emplacements de stationnement à proximité directe du bâtiment apparaît justifié au regard des besoins fonctionnels de l'habitation ;

Considérant, par ailleurs, que les emplacements projetés seront accompagnés de plantations et s'inscrivent dans le cadre d'un réaménagement global des abords de l'habitation, visant à améliorer leur qualité paysagère et à renforcer la continuité végétale au sein de la propriété arborée ;

Considérant, à cet égard, que la superficie totale des revêtements minéralisés sera réduite, passant de 778 m² en situation existante à 577 m² en situation projetée, soit une diminution de 201 m², contribuant ainsi à améliorer la perméabilité globale du terrain et à renforcer la présence des espaces végétalisés ;

Considérant en outre que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbre existant ;

Considérant qu'il convient de faire figurer avec précision, sur le plan d'implantation, l'ensemble du couvert arboré existant sur la parcelle, en portant une attention particulière aux arbres situés dans la zone de recul ;

Considérant cependant que, malgré cette réduction globale des surfaces minéralisées, l'aire spécifiquement destinée au stationnement des véhicules sera localement étendue ;

Considérant que l'extension de cette aire empiète sur le réseau racinaire d'un arbre existant et est susceptible de compromettre son développement, voire sa pérennité ;

Considérant qu'il convient dès lors de concilier les besoins fonctionnels en stationnement avec la préservation du patrimoine arboré existant, dont la conservation participe au maintien des qualités paysagères et environnementales de la parcelle ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de limiter le nombre d'emplacements de stationnement à deux et d'adapter leur implantation afin de les maintenir à distance du réseau racinaire des arbres existants, de manière à éviter toute atteinte à leur système racinaire et à garantir leur pérennité ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU peut être acceptée sous réserves de limiter le nombre de stationnement à 2 emplacements et de revoir l'air de stationnement à l'écart des réseaux racinaires des arbres existants ;

Gestion du chantier et les mesures de protection des arbres :

Considérant que le projet proposé sera implanté à une distance de 3,73 m de l'axe mitoyen avec la propriété sise rue Roitelet 7,7b, 15 et à 10 m de la propriété sise avenue Thomson 2 ;

Considérant que le chantier sera accessible uniquement depuis l'entrée existante à l'angle entre la rue du Roitelet et l'avenue Thomson ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un réseau d'impétrants et de terrassement le long du chemin d'accès et le long de la façade latérale gauche de l'immeuble en vue de réaménager les abords ainsi qu'une cour anglaise ; que ces réalisations impliqueront des travaux de forage risquant d'endommager les racines des arbres alentours ;

Considérant que les travaux d'impétrants, de fondations et de terrassements pourraient mettre en péril la survie des arbres existants ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme en ses articles 11 et 12 du titre I spécifie que : l'aménagement des zones de recul, de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que les actes et travaux doivent, en priorité, améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

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

Considérant qu'il y a lieu de prendre soin de ne pas endommager les racines de ces arbres lors de la réalisation du chemin d'accès et des terrassements ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre le plus grand soin de ne pas endommager les houppiers existants lors des opérations en hauteur ;

Considérant que le projet doit prévoir la mise en place des mesures de protection des arbres sis à proximité de l'immeuble et du chantier prévu, ainsi qu'au niveau du chemin d'accès au chantier ;

Considérant qu'il convient également de fournir un plan d'installation de chantier en prévoyant :

- Les mesures nécessaires de protection des arbres ;
- L'emplacement exact des zones d'accès, de dépôt, de déchargement et de stockage des matériaux ;

Considérant que l'accès motorisé doit être limité à la zone de déchargement ; que cette zone doit être hors périmètre de protection des arbres ;

Considérant par ailleurs qu'il convient de prévoir un revêtement porphyre sur géotextile pour la zone dédiée au dépôt des matériaux/déblais/remblais ;

Considérant que les chemins et les zones prévus pour l'installation du chantier et l'exécution des travaux doivent être remis dans leur état d'origine, soit en surfaces perméables et plantées en pleine terre ;

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 :

- **Limiter le nombre d'emplacements de stationnement à deux, ne pas modifier le revêtement du sol et adapter leur implantation afin de les maintenir à distance du réseau racinaire des arbres existants, de manière à éviter toute atteinte à leur système racinaire et à garantir leur pérennité ;**
- **Prévoir des ouvertures supplémentaires pour la chambre d'amis et les deux chambres existantes dans les combles du l'immeuble d'origine, sous la forme**

de lucarnes ou de fenêtres de toit, afin de tendre au respect des dispositions de l'article 10 du Titre II du RRU ;

- **Prévoir pour la couverture de la terrasse arrière un matériau 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 ;**
- **Préciser sur les documents graphiques le maintien de la porte d'entrée existante ;**
- **Prévoir pour le balcon, situé au 1er étage, un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m minimum, conformément à la norme NBN B 03-004 ;**
- **Ne pas mettre en œuvre de puit perdu et le remplacer par une nouvelle zone d'infiltration paysagère dans les premières couches d'un sol végétalisé pour gérer le trop-plein de l'étang ;**
- **Faire figurer avec précision, sur le plan d'implantation, l'ensemble du couvert arboré existant sur la parcelle, en portant une attention particulière aux arbres situés dans la zone de recul ;**
- **Assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;**
- **Prendre soin de ne pas endommager les racines de ces arbres lors de la réalisation du chemin d'accès et des terrassements ;**
- **Prendre le plus grand soin de ne pas endommager les houppiers existants lors des opérations en hauteur ;**
- **Prévoir la mise en place des mesures de protection des arbres sis à proximité de l'immeuble et du chantier prévu, ainsi qu'au niveau du chemin d'accès au chantier ;**
- **Fournir un plan d'installation de chantier en prévoyant :**
- **Les mesures nécessaires de protection des arbres ;**
- **L'emplacement exact des zones d'accès, de dépôt, de déchargement et de stockage des matériaux ;**
- **Prévoir un revêtement porphyre sur géotextile pour la zone dédiée au dépôt des matériaux/déblais/remblais ;**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 l'implantation des constructions isolées (Titre I, art.7) et l'aménagement de la zone de recul (Titre I, art. 11) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairement naturel (Titre II, art.10) sont acceptées 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. Boulevard du Souverain, 84

Objet de la demande :
régulariser une situation de fait et modifier deux châssis en façade arrière afin de créer une baie

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

Avis de la Commission :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit Rez + toiture à versants, située en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une situation de fait et modifier deux châssis en façade arrière en vue de créer une grande baie vitrée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la transformation de deux fenêtres à l'arrière de l'immeuble en vue de réaliser une grande baie vitrée et la régularisation de :

- Des travaux de réaménagement de la zone de cours et jardins ;
- De la réalisation d'un mur mitoyen avec le bien contigu ;
- De la conception des deux façades avant et arrière et de l'aménagement de certains espaces intérieurs ;

Vu le manque du formulaire d'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2026 au 19/10/2026 ;

La construction d’une grande baie vitrée

Considérant que le projet prévoit la transformation d’une porte et d’une fenêtre existantes, situées en façade arrière, en une grande baie vitrée ;

Considérant que cette intervention prend place au droit de la buanderie existante, anciennement affectée à un usage de cuisine ;

Considérant que la création de cette baie vitrée vise à améliorer l’apport de lumière naturelle au sein de cette partie de l’habitation et à renforcer la relation entre les espaces intérieurs et le jardin ;

Considérant que cette modification de façade arrière ne présente pas d’incidence préjudiciable sur les qualités résidentielles et les conditions de confort des propriétés voisines ;

La mise en conformité des façades et des aménagements intérieurs de l’immeuble :

Considérant que le porche d’entrée existant ne correspond pas à la situation de droit de l’immeuble ;

Considérant que certains aménagements intérieurs présentent également des différences par rapport à la configuration autorisée, notamment en ce qui concerne la distribution des pièces et la répartition de certaines baies en façades avant et arrière ;

Considérant toutefois que la configuration actuelle des espaces intérieurs permet de répondre aux exigences du Titre II du Règlement régional d’urbanisme en matière d’habitabilité, notamment en ce qui concerne les superficies, les hauteurs sous plafond et les conditions d’éclairement naturel des locaux habitables ;

Considérant par ailleurs que, compte tenu de l’ancienneté du bâtiment et de l’état de ses façades, certaines des modifications relevées semblent anciennes et auraient vraisemblablement été réalisées dès la construction de l’immeuble ;

Considérant que les modifications apportées à la configuration des façades et à l'organisation intérieure ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de l'immeuble ni au bon aménagement des lieux ;

L’aménagement de la zone de cours et jardins et la construction du mur mitoyen :

Considérant que la partie du jardin située à proximité de la façade arrière de l’habitation accueillait historiquement une activité de pisciculture, laquelle nécessitait la présence de serres de culture, aujourd’hui démolies, dont les fondations subsistent néanmoins en sous-sol ;

Considérant que le réaménagement projeté des abords de la façade arrière tient compte de l’historique du site ainsi que des caractéristiques physiques et des contraintes existantes du terrain ;

Considérant que la surface actuellement imperméabilisée à proximité de l’habitation sera maintenue dans sa configuration existante ;

Considérant que la zone centrale du jardin, majoritairement imperméabilisée, a été réaménagée en surface perméable ; que ce réaménagement permet d’améliorer la perméabilité globale de la parcelle et de favoriser l’infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que la zone semi-perméable située devant la buanderie, correspondant à l’emplacement des anciennes fondations des serres, sera aménagée en terrasse ;

Considérant que ce choix d’aménagement tient compte de la présence des anciennes fondations en sous-sol ;

Considérant que l’aménagement de cette terrasse, combiné à la création d’une baie vitrée en façade arrière, favorise une liaison directe entre la buanderie et le jardin ;

Considérant enfin que la partie arrière du jardin, actuellement aménagée en pelouse, sera maintenue dans son état actuel, sans modification de son aménagement ;

Considérant que 2 escaliers extérieurs permettant l'accès à la partie arrière du jardin, ont été réalisés sans permis d'urbanisme ; que cet aménagement a impliqué une modification ponctuelle du relief du sol, d'environ 1 m ;

Considérant que ces deux escaliers permettent de faciliter l'accès aux différentes parties du jardin depuis la façade arrière de l'immeuble, compte tenu notamment de la largeur importante de la parcelle, de l'ordre de 30 mètres ;

Considérant dès lors que leur implantation contribue ainsi à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité des espaces extérieurs, en assurant une liaison plus aisée entre les différents niveaux du jardin ;

Considérant par ailleurs qu'un mur mitoyen, implanté sur une profondeur de 7,96 mètres et présentant une hauteur de 1,90 mètre a été construit sans l'obtention de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'implantation de ce mur mitoyen déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, article 4) et de toiture (Titre I, article 6), dans la mesure où son gabarit dépasse le profil mitoyen du bâtiment contigu ;

Considérant que ce mur permet de renforcer l'intimité entre les jardins voisins et d'assurer une séparation claire entre les propriétés contiguës ;

Considérant que son implantation et ses dimensions, au regard de sa fonction séparative et de sa localisation, ne sont pas de nature à compromettre les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ni les perspectives visuelles depuis les propriétés voisines ;

Considérant que le mur séparatif est surmonté d'un couvre-mur ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que sa finition, en particulier du côté de la propriété voisine, soit soignée et réalisée en concertation avec les propriétaires concernés ;

Vu le manque du formulaire d'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il convient de joindre à la demande une copie du formulaire d'avertissement aux propriétaires du bien contigu, de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme (annexe II) :

- Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé ;
- Soit signé pour prise de connaissance par tous les copropriétaires ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant l'introduction de l'annexe II et la mise en œuvre d'une finition soignée et réalisée en concertation avec les propriétaires concernés ;

Considérant dès lors que, dans leur ensemble, les aménagements de la zone de cours et jardins ne sont pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et sont compatibles avec les objectifs du Titre I du RRU en matière d'aménagement des espaces extérieurs ;

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 :

- **Fournir une copie du formulaire d'avertissement aux propriétaires du bien contigu, de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme (annexe II) :**

- **Soit accompagné du récépissé de l'envoi recommandé ;**
- **Soit signé pour prise de connaissance par tous les copropriétaires ;**
- **Prévoir, en concertation avec les propriétaires concernés, la mise en œuvre d'une finition soignée du mur mitoyen ;**

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

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

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

---

4. Rue Middelbourg, 38

Objet de la demande :
transformer et étendre le duplex situé au 2ème étage et en toiture d'un petit immeuble mixte de logement et de commerce

Motif de la CC :
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial 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 la zone légale de protection du site classé « Parc du Jagersveld » (AGRBC du 24/04/1997) ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble construit entre 1874-1899, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, ayant subi des travaux d'extension et de transformations en façade arrière (permis PU/23429 octroyé en1989)

Considérant que qu'il s'agit d'un immeuble mixte de logement et de commerce, présentant un corps principal de gabarit R+1+ 2°étage mansardé + toiture à versants, et une partie arrière de 3 niveaux à toiture plate, percée de deux lanterneaux, s'étendant sur une profondeur totale de presque 20m ;

Considérant que l'immeuble comprend trois unités distinctes : le commerce localisé au rez-de-chaussée et deux appartements duplex aux étages ;

Considérant que la demande intervient dans le cadre du rachat des différentes entités par des propriétaires distincts ;

Vu le formulaire d'avertissement aux copropriétaires (annexe II) de l'immeuble signés pour prise de connaissance ;

Considérant que la demande consiste à transformer et étendre le duplex supérieur situé à l'avant du 2éme étage (l'arrière faisant partie du duplex inférieur) et en toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Construire une extension sur une partie de la toiture plate de l'immeuble et aménager une terrasse de 5m², entrainant la condamnation de 2 lanterneaux et la suppression de 2 fenêtres de toiture participant à l'éclairement zénithal de la cage d'escalier commune existante et du logement inférieur,
- Réorganiser et inverser le fonctionnement du logement en aménageant les locaux de jour dans les combles et les locaux de nuit au niveau inférieur,
- Réaliser une 2ème chambre à l'arrière en supprimant le passage existant (jardin d'hiver) entre les logements au niveau du 2ème étage, servant actuellement de puit de lumière grâce à l'exitence d'une ouverture de fenêtre dans le mur mitoyen avec le n°40 (servitude existante) et un des deux lanterneaux existants en toiture,
- Placer une porte d'accès privative sur le palier du 1er étage en condamnant une des 2 portes d'accès au logement inférieur, avec l'accord de son propriétaire, dans le but de privatiser la partie supérieure de la cage d'escalier
- Transformer l'ancien WC de l'entresol en buanderie
- Placer 2 fenêtres de toiture dans le versant de toiture avant de part et d'autre de la lucarne pour d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans la chambre principale et la salle de douche du 2ème étage grâce à la suppression d'une partie du plancher des combles

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

- Profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur dépasse de plus de trois mètre la profondeur de la construction voisine la moins profonde sans présenter de retrait minimum de 3m par rapport à l'axe mitoyen au-delà de la profondeur maximum autorisée
- Hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur totale des constructions annexes dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- L'art. 126§11du COBAT : en raison des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en matière de profondeur et hauteur des constructions

Vu l'absence de réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2026 au 19/10/2026 ;

Considérant que l'extension projetée est adossée au mur mitoyen existant de l'immeuble sis au n°64 rue de la Vénerie et respecte un retrait de 2m30 par rapport à sa façade arrière afin de permettre l'aménagement de la terrasse ;

Considérant que l'extension respecte un recul de 60cm à 200cm par rapport à l'axe mitoyen avec le n°40 de la rue Middelbourg afin de diminuer l'impact volumétrique de la construction pour cet immeuble ;

Considérant qu'un retrait latéral supérieur n'est pas envisageable en raison de l'étroitesse de l'immeuble (4m10 en façade arrière) ;

Considérant que l'éclairement naturel au centre de l'espace de vie est assuré par le placement de deux lanterneaux remplaçant les fenêtres de toiture existantes assurant l'éclairement de la cage d'escalier actuelle ;

Considérant que l'extension permet la réalisation d'un espace de vie confortable et traversant, offrant des perspectives sur l'intérieur de l'îlot

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'éclairement des locaux habitables dans les chambres dont le coefficient d'éclairement est de 0.16 au lieu de 0.20

Considérant qu'en ce qui concerne la chambre projetée en façade avant, la situation est inhérente à la situation existante qui présente déjà un local habitable déficitaire à cet endroit,

Considérant que la seconde chambre est aménagée au centre de l'immeuble et bénéficie de l'éclairement naturel provenant de la fenêtre existante dans le mur mitoyen dont la surface vitrée est de 1.60m² qui ne peut être augmentée ;

Considérant que l'éclairement naturel de cette nouvelle chambre est similaire à celui de l'autre chambre

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de s'assurer des conditions et da la nature de la servitude que constitue cette fenêtre en termes d'éclairement, de vues, et/ou d'ouverture

Considérant que ce déficit d'éclairement est acceptable en ce qu'il ne porte pas atteinte à l'usage et au confort de ces locaux

Considérant que la demande améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant cependant qu'à l'examen des plans de la situation de droit du dernier permis octroyé en 1989, il apparaît que la construction de l'extension a pour conséquence une privation totale d'éclairement naturel de la cage d'escalier commune, de la cage d'escalier privative et de la cuisine du logement inférieur qui se retrouve enclavée au centre du logement en raison de la suppression du puits de lumière dont elle bénéfice par l'intermédiaire de sa cage d'escalier privée

Considérant le plan fourni en date du 02/11/2026 reflétant les intentions d'aménagement du séjour et de la cuisine du logement inférieur, qu'il ressort de ce document que le logement ne présente pas de déficit supérieur à l'existant et que le propriétaire de ce logement marque son accord en pleine connaissance de cause ;

Considérant que, moyennant ces précisions et cet accord, le volume projeté ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; et que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) et en matière d'éclairement des locaux pourraient être acceptables ;

Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité mais ne nous est pas encore parvenu ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT en raison de l'inscription de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier

Considérant que seule la façade avant de l'immeuble a gardé son intérêt historique et patrimonial et fait partie d'un ensemble ancien particulièrement intéressant s'étendant du n°54 au 64 rue de la Vénerie, présentant des caractéristiques architecturales similaires ;

Considérant qu'aucune modification d'aspect n'est apportée à la façade avant à l'exception du placement des fenêtres de toiture de part et d'autre de la lucarne qui visent à améliorer l'éclairement naturel de la chambre et la salle de douche

Considérant que les fenêtres de toitures sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme

Considérant cependant que l'interruption de plancher et la paroi de doublage de la toiture ne sont pas clairement représentées sur les plans et qu'il y a lieu de les figurer en coupe

Considérant que les châssis seront remplacés à l'identique, divisions, matériau (bois) et couleur (bleue)

Considérant à ce sujet qu'il convient d'attirer l'attention que le modèle de châssis devra être uniforme pour tout l'immeuble et que la couleur bleue devra se rapprocher de la couleur actuelle, similaire à celle des châssis de l'immeuble sis aux n°54 à 58 rue de la Vènerie ;

Considérant que le modèle de garde-corps représenté sur les plans n'est pas conforme au garde-corps existant en fer forgé travaillé qui devrait être maintenu et rénové

Considérant que les revêtements de toiture plate ne sont pas précisés sur les plans ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas présenter des membranes étanches apparentes ;

Considérant qu'il aurait lieu, dans les limites des possibilités techniques et d'entretien, de recouvrir les toitures plates de finitions prioritairement végétalisées ou à défaut gravillonnées ;

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 et respecte des caractéristiques urbanistiques et architecturales du front bâti ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- **S'assurer des conditions et de la nature de la servitude que constitue la fenêtre existante dans le mur mitoyen avec le n°40 en termes de surface d'éclairement, de vues, et/ou d'ouverture ;**
- **Figurer sur la coupe l'interruption de plancher et la cloison de doublage de la toiture en lien avec le placement des fenêtres de toiture en façade avant ;**
- **Représenter sur les plans un modèle de garde-corps représentatif des garde-corps existants ;**
- **Placer en façade avant un même modèle de châssis pour tout l'immeuble (profils et couleur) dont la couleur bleue se rapproche de la couleur actuelle, similaire à celle des châssis de l'immeuble sis aux n°54 à 58 rue de la Vènerie ;**
- **Réaliser prioritairement une finition végétale extensive ou à défaut gravillonnée sur les toitures plates dans les limites des possibilités technique et d'entretien ;**
- **Respecter les conditions du service incendie qui seraient émises dans le cadre de la demande … ;**

- **En application de l'article 191 du CoBAT, fournir les plans modifiés et information repris ci-dessus** ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 le volume projeté et art. 11 du Titre 2 en ce qui concerne l'éclairement des locaux 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 le cas échéant à l'avis du SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.

---

5. Drève de la Louve, 1

Objet de la demande :
étendre et transformer la maison principale et la conciergerie, construire un raccord entre l'habitation et la piscine, couvrir la piscine, et réaménager les accès et les abords

Motif de la CC :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts 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 1 « Souverain Est partie Sud » (A.E. du 18/03/1993) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du lotissement d'une partie du parc de la propriété du château Morel Jamar avec ouverture de la drève de la Louve délivré le 14/03/1956 ;

Vu la situation de la parcelle concernée par la demande dans le périmètre du site parc du château Morel inscrit à l'inventaire des sites de la région de Bruxelles Capitale (ag 13/03/1995)

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

Vu la situation de la demande en bordure directe de la station Natura 2000 ZSC 1 « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » et donc à moins de 60m. de cette station ;

Vu l'évaluation appropriée des incidences du projet sur la zone Natura 2000 joint à la demande ;

Considérant que la demande concerne une propriété plantée de 5810m² ;

Considérant que cette propriété comprend une habitation de type villa unifamiliale construite dans les années 60, dont l'emprise actuelle hors sol est de 197 m² et sa superficie plancher s'élève à 468m² (comprenant hall, vestiaire salon, salle à manger, office, cuisine, 6 chambres, 3 bureaux, 3 salles de bain, 1 salle de douche, cave et garage pour 2 voitures), une dépendance de type « conciergerie » accessoire à l'habitation principale (comprenant, 1 living, 1 bureau, 2 chambres, 1 salle de bain et 1 garage pour 1 voiture) une remise (20m²) et une piscine de plein air avec bâtiment accessoire de 45m² ;

Considérant que la demande consiste à étendre et transformer la maison principale, transformer la conciergerie dans le volume existant, couvrir la piscine, construire un raccord entre l'habitation et la piscine, et réaménager les accès et les abords ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

Conciergerie : emprise : 64 m²

- Placer une isolation extérieure ;
- Changer d'utilisation du garage en salle de vie avec remplacement de la porte de garage par une porte-fenêtre et percement du mur entre le garage et le living existant ;
- Refermer en façade arrière un ancien accès à la forêt au travers du garage, (aspect de la façade arrière projetée inexacte) ;
- Percer une fenêtre supplémentaire dans la façade faisant face à la maison principale,
- Réorganiser de l'entrée et ajouter d'un wc à l'étage ;

Maison principale : emprise totale projetée 414 m²

- Isoler par l'extérieur l'ensemble de l'enveloppe ;
- Transformer le bâti existant avec redistribution des locaux et réorganisation des circulations ;
- Démolir la façade latérale pour construire une nouvelle aile et réaliser une construction symétrique à 2 ailes ;
- Redimensionner les baies de fenêtre pour obtenir une composition de façades plus ordonnée et rythmée par la verticalité des baies,
- Réaliser une maison avec ascenseur disposant de 7 chambres, 3 salles de bain, 3 salles de douche, un bureau, 2 salles de jeux,
- Étendre le sous-sol sous la nouvelle aile et y réaliser des locaux de rangement, de service, de sport et de loisir, et des sanitaires,
- Construire un car port à toiture plate végétalisée dans le prolongement du garage situé au sous-sol et à niveau avec le parc,
- Construire une liaison à toiture plate végétalisée entre le sous-sol et la piscine comprenant des locaux de détente et liés aux loisirs de piscine,
- Travaux d'agrandissement entrainant une augmentation de l'emprise de la construction de 217m² (414-197m²) et de la superficie plancher de 491m² (959-468 m²), équivalant à un P/S de 0,96 en zone de variation de masse ;

Poolhouse et piscine : emprise projetée 245m²

- Couvrir la piscine et ses abords par une construction d'un niveau à toiture plate végétalisée pour moitié recouverte de panneaux solaires,
- Réaliser une petite terrasse extérieure de +/-30m² à l'arrière de la piscine en zone de parc ;

Abords/accès :

- Améliorer l'aspect de l'esplanade d'entrée existante (parking à l'air libre) en remplaçant le revêtement asphaltique menant au garage de la conciergerie par un revêtement gravillonné et en l'agrémentant de quelques plantations (discordances entre le plan d'implantation, les plans de réalisation et les perspectives),
- Translater la voie carrossable existante de 70m² en zone naturelle pour accéder aux nouveaux garage et carport,
- Déplacer et étendre l'aire de manœuvres hors de la zone de variation de masse dans la zone de parc (discordance entre les plans de réalisation et plans d'implantation) dont le revêtement est asphalté,
- Réaliser un chemin de ronde/terrasse autour de la nouvelle aile en zone de variation de masse et partiellement en zone de parc (dimensions discordantes en façade avant entre les différents plans),
- Réaliser un chemin et des escaliers extérieurs pour rejoindre la piscine depuis le jardin en zone de variation de masse,
- Enfouir de 2 citernes de récupération d'eau de pluie de 15000 litres localisées sous l'esplanade d'entrée et l'extrémité sud de la piscine,
- Travaux d'aménagement portant le taux de minéralisation (espace non planté ni engazonné) de 20% (existant) à 25% en zone de parc

Abords / modification du relief

- Réaliser un plateau engazonné dans l'angle Est du jardin situé du côté de la forêt en déblayant la terre sur une hauteur allant de 0 à 80cm et retenant les terres par des murets de soutènement,
- Réaliser un remblais de terre vers la drève de la Louve pour la réalisation de la nouvelle aire de manœuvres en zone de parc,
- Réaliser une noue d'infiltration des eaux de ruissellement dans l'angle sud Ouest du jardin du coté du carrefour avec la rue Nisard,
- Réaliser une noue et un fossé dans la zone naturelle parallèlement à la drève de la Louve ;

Abords /abattage d'arbres

- De 3 épicéas, 3 faux cyprès en bouquet, 1 tulipier et 2 prunus sp ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en ce que :

- Le projet porte à 25% le taux de minéralisation de la zone de parc, alors que le total admissible d'espaces non planté ni engazonné est limité à 10% de la zone (pt 2.2.3),
- La couverture de la piscine située en zone de parc dépasse la notion de petite construction complémentaire aux activités de loisir dont l'emprise est limitée à 10m² (pt 2.2.3),
- La nouvelle aire de manœuvre déborde en zone de parc et offre des possibilités de stationnement à l'air libre non autorisées en zone de parc (pt 2.2.3 et A4),

- Les travaux de déplacement de l'accès existant non repris au plan de destination situé en zone naturelle est interdit de même que les modifications du relief dans cette zone (pt 2.2.4.),
- L'utilisation de revêtement asphaltique est interdit ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU (art. 10 du Titre II) en ce que :

- Les chambres projetées en toiture ne présentent pas une surface nette éclairante suffisante ;

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

- Art. 188/7 du CoBAT à la demande du PPAS ;
- Art. 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS en ce qui concerne l'emprise et le volume des constructions en zone de parc et les travaux projetés en zone naturelle ;

Considérant qu'une lettre de réclamation, et 2 courriers d'approbation ont été introduits dans le cadre de l'enquête publique organisée du 05/10/2026 au 19/10/2026 ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'augmentation importante de l'emprise au sol des constructions et ses conséquences générales négatives pour l'environnement et l'imperméabilisation des sols, et sur l'abattage d'arbres sans garantie réelle de replantation, mais saluent la qualité de l'étude environnementale et ses recommandations ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- L'article 207§3 du CoBAT : bien compris dans un site inscrit à l'inventaire du patrimoine ;
- La prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement visibles de l'espace public (constructions, abattages et couverture de piscine) ;

Considérant que l'emprise du projet d'extension de l'habitation principale s'étend à la limite de la projection ou sol de la couronne d'un hêtre majestueux à conserver ;

Considérant que la demande fournit un rapport circonstancié sur l'état sanitaire de cet arbre accompagné de toutes les recommandations nécessaires à sa préservation, et notamment la description de la technique de fouille blindée à mettre en œuvre afin de préserver le réseau racinaire de cet arbre durant le chantier ;

Considérant que l'extension projetée de l'habitation respecte les prescriptions de la zone de variation de masse en ce que l'emprise totale de la construction est portée à 414m² et ne dépasse pas le taux d'emprise maximum autorisé de 0,6 (soit : 600m²) ni le rapport plancher/sol maximum prescrit de 1,4 (soit : 1400m² plancher) ;

Considérant que les travaux de transformation de la conciergerie sont conformes à la prescription 3.3. du PPAS relative aux bâtiments existants dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du PPAS, en ce que son volume n'est pas augmenté mais que seule sa superficie plancher habitable est augmentée de 26m², et que sa destination reste le complément de l'habitation principale ;

Considérant que la conciergerie sera chauffée par une pompe à chaleur dont ni le modèle ni l'emplacement ne sont précisés sur les plans ;

Considérant que la superficie totale de plancher habitable, atteignant 1049m² pour les deux constructions, reste inférieure au maximum prescrit pour la zone de variation de masse ;

Considérant la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la conciergerie et de l'habitation principale en ce qui concerne les circulations, la distribution des espaces et les équipements proposés ;

Considérant cependant que le projet tend à réduire la largeur des baies de fenêtres existantes et que les chambres aménagées dans les combles de la maison principale présentent un déficit important en ce qui concerne l'éclairement naturel ;

Considérant que les transformations projetées constituent une rénovation lourde de l'immeuble s'apparentant à une démolition reconstruction ;

Considérant dès lors que le projet est soumis au respect des normes minimales d'habitabilité prescrites par le RRU ;

Considérant en conséquence qu'il y aurait lieu de revoir la dimension des baies de fenêtre et/ou de modifier l'organisation intérieure et la localisation des chambres afin de tendre au respect des exigences minimales en matière d'éclairement naturel des locaux habitables ;

Considérant que la couverture de la piscine constitue une extension du volume bâti hors de la zone constructible de variation de masse et que celle-ci est contraire aux notions de sport de plein air et de petites constructions complémentaires aux équipements de jeux et de sports de plein air exprimée par le PPAS

Considérant que cette dérogation est disproportionnée, qu'elle n'est dès lors pas acceptable en ce qu'elle constituerait un précèdent préjudiciable à l'ensemble du territoire couvert par le PPAS ;

Considérant que le déplacement de la zone de manœuvre et de la voie d'accès carrossable s'étend sous la couronne d'un hêtre pourpre (22) et de 2 hêtres commun (29 et 31) situés en zone naturelle et portera atteinte à leur réseau racinaire mettant leur survie en péril ;

Considérant de plus que l'aire de manœuvre projetée présente des dimensions importantes offrant des possibilités de stationnement en plein air non autorisées en zone de parc ;

Considérant également que ce projet entraine l'abattage d'un tulipier de beau développement situé à proximité du poolhouse ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'extension des constructions au niveau du sous-sol et de circonscrire la zone de manœuvre dans la zone de variation de masse ;

Considérant que l'augmentation de la minéralisation de la zone de parc de 5% n'est pas admissible ;

Considérant que le projet se situe en zone de liaison du réseau écologique bruxellois qui « favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales » (Ordonnance Nature, 1er mars 2012) ;

Considérant que le site du projet est estimé à C au regard de la carte d'évaluation biologique, et que la forêt de Soignes, limitrophe, est estimée à A, soit de très haute valeur biologique ;

Vu l'observation d'un nombre très élevé d'espèces à proximité directe et au sein du site, dont certaines fortement liés au milieu forestier ;

Considérant la proximité de la zone d'observation des lucanes cerf-volant, espèce fortement liée au milieu boisé ;

Considérant que le site du projet se situe en influence paysagère forestière (ville forêt) ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 9 arbres dont 5 ont une circonférence de tronc supérieure à 130 cm et une hauteur supérieure à 25 mètres, soit de très grande taille

Considérant que les raisons d'abattage de ces 5 arbres sont les suivantes : « espèce exogène non adaptée à la station, mise en lumière du jardin »

Considérant qu'une visite sur place par un agent du service communal de l'urbanisme a permis de constater depuis l'espace public que ces arbres sont sains, que l'épicéa signalé comme cassé a déjà été abattu et qu'il existe un cyprès de plus non repris dans la liste ni sur le plan de repérage ;

Considérant que les raisons invoquées pour leur abattage ne constituent pas des motifs suffisants en ce que ces arbres constituent des éléments structurant du paysage et des abris et sources de gagnage pour la faune arboricole, particulièrement intéressants durant l'hiver grâce à leur feuillage persistant ;

Considérant par ailleurs que ces arbres sont localisés à plus de 15 m du projet de rénovation-extension et ne présentant pas de caractère invasif problématique ;

Considérant que seul l'abattage du prunus sp (24) se justifie en ce qu'il est situé dans l'emprise du projet, hors de la zone de parc ;

Considérant que depuis 25 ans une dizaine d'arbres ont été abattus à la suite de la délivrance de plusieurs permis d'abattage sans que la replantation de grands sujets ne semble avoir été réalisées ayant pour résultat une réduction du massif végétal à la limite sud de la propriété ;

Considérant que la demande d'abattage des épicéas et des faux-cyprès conduit à la suppression presque totalement des arbres à haute-tige de cette limite et ne s'accompagne pas d'une proposition concrète de replantation à cet endroit ;

Considérant que la volonté de végétaliser cette partie de la parcelle de manière naturelle telle qu'exprimée dans l'évaluation appropriée des incidences sur la zone Natura 2000 n'est pas incompatible avec le maintien de ces arbres

Considérant également qu'il y a lieu de respecter les mesures d'atténuation et les recommandations exposées dans l'évaluation appropriée des incidences, en ce qui concerne la gestion du chantier et la gestion écologique du site, visant à la préservation du milieu naturel de la zone protégée toute proche ;

Considérant par ailleurs que les plans de réalisation et d'implantation présentent des discordances entre les élévations de façade et les coupes (façade arrière conciergerie, garde-corps et fenêtres de toiture qui n'apparaissent pas en élévations), entre les perspectives et les plans d'aménagement des abords et plans d'implantation en ce qui concerne l'étendue de certaines zones minéralisées ;

Considérant qu'aucune indication n'est apportée sur l'aspect du portail d'entrée ni sur la hauteur de haies et clôtures ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet de transformation de la conciergerie et d'extension de l'habitation principale limitée dans la zone de variation de masse et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- Ne pas couvrir la piscine ;
- Ne pas modifier le tracé de l'accès au garage en zone naturelle ;
- Ne pas modifier le relief dans la zone naturelle ;
- Ne pas dépasser les limites de la zone de variation de masse pour le réaménagement de l'accès au garage et de réduire en conséquence l'emprise du car port et/ou du sous-sol ;
- Augmenter la dimension des baies de fenêtre des locaux habitables mansardés, et/ou modifier le plan intérieur et la localisation des chambres, afin de tendre au respect les exigences minimales en matière d'éclairement naturel des locaux habitables (soit : 1/5 de la superficie du local) ;

- Préciser sur les plans la localisation de la pompe à chaleur et fournir sa fiche technique ;
- Préciser sur les plans la hauteur des haies et clôtures existantes, de même que l'aspect du portail d'accès existant ;
- Mettre en oeuvre les dispositions de préservation et d'entretien du Fagus sylvatica Purpurea (4) détaillées dans les rapports phytosanitaires et la note technique de blindage de fouille joints à la demande afin de conserver son état de santé pendant la durée des travaux et par la suite ;
- Conserver le Prunus Sp. (9) et le Liriodendron tulipifera (23) situés en zone de parc à proximité de la piscine ;
- Conserver les faux-cyprès et les 2 épicéas restants (1,2,5,6 et 7) ;
- Conserver le Picea Abies (3) proposé à l'abattage pour raison « Tronc principal cassé en 2021/2022 » sous forme d'arbre totem « mort » afin d'en conserver le fût et d'assurer un développement de la faune liée au bois mort telle que le Lucane cerf-volant ;
- Fournir un plan de plantation visant à compenser l'abattage du Prunus Sp. (24) et étoffer la limite sud du jardin par la plantation d'arbres à haute-tige afin de reconstituer le patrimoine arboré disparu au cours des années depuis 25 ans ;
- Ne réaliser aucun abattage d'arbres ni élagage au moyen d'outils motorisés entre le 1er avril et le 15 août, conformément à l'Ordonnance Nature ;
- Limiter les interventions sur le couvert végétal au strict nécessaire et compenser la suppression de végétation par la plantation d'essences majoritairement indigènes adaptées au contexte écologique local tel que développé dans l'évaluation appropriée des incidences sur la zone Natura 2000 ;
- Prendre les mesures nécessaires pour éviter la dispersion et propagation les espèces exotiques invasives présentes sur le site ;
- L'éclairage extérieur devra être limité au strict nécessaire et devront être orientés vers le sol, équipés de dispositifs limitant la dispersion lumineuse et utiliser des sources lumineuses dont la température de couleur n'excède pas 2.700 K. Aucun éclairage ne pourra être dirigé vers le site Natura 2000 ou vers les espaces verts de la propriété ;
- Aucun stockage de matériaux, terres, déchets ou engins ne pourra être réalisé à proximité immédiate de la zone forestière ;
- Respecter les mesures d'atténuation et les recommandations exposées dans l'évaluation appropriée des incidences (préservation/amélioration de la biodiversité, limitation des pollutions lumineuses, sonores, poussières…), en ce qui concerne la gestion du chantier et la gestion écologique du site, visant à la préservation du milieu naturel de la zone protégée toute proche.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er 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 PPAS, en ce qui concerne l'emprise des constructions en zone de parc et les aménagements en zone naturelle, et aux prescriptions du RRU et ce qui concerne l'éclairement des locaux sont REFUSEES pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

---

6. Boulevard du Souverain, 19 -23G

Objet de la demande :
changer l'affectation d'une zone de stockage au 2ème sous-sol d'un immeuble de logements en un entrepot de biens (véhicules neufs)

Motif de la CC :
rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative)

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 parcelle de la demande est située en zone administrative, en zone de parc et eau et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'une zone de stockage au 2ème sous-sol d'un immeuble de logements en un entrepôt de biens (véhicules neufs) ; qu'il s'agit d'une activité de production de services matériels, reprise dans les activités productives au sens du PRAS ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3. Du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Superficie de plancher des commerces supérieure à 1000m² ;
- Application de l'article 175/20 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
  - Rapport d'incidences, rubrique 23 et 26 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/08/2026 au 22/09/2026 ; qu'elle a donné lieu à 11 réactions, dont une réclamation collective accompagnée de formulaires de soutien ; que cette réclamation collective est introduite par le conseil de plusieurs copropriétaires et résidents de la résidence Souverain 23 ;

Considérant que les réclamations et observations portent principalement sur les éléments suivants :

- L'incompatibilité alléguée du projet avec la vocation résidentielle du complexe immobilier, les réclamants estimant que la transformation d'une zone de stockage située au deuxième sous-sol en dépôt professionnel de véhicules neufs introduit une activité économique étrangère à l'usage résidentiel initial et participe à une transformation progressive des sous-sols du complexe ; plusieurs observations craignent également la création d'un précédent susceptible de favoriser l'introduction ultérieure d'autres activités commerciales ;
- La multiplication des modifications successives intervenues ou sollicitées au sein du complexe, notamment concernant les usages des niveaux de sous-sol, et l'absence alléguée d'une appréciation globale des effets cumulés de ces modifications sur le fonctionnement et le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier ;
- L'utilisation des parties communes de la copropriété, le fonctionnement du dépôt impliquant l'usage des rampes d'accès, circulations internes, portes, équipements de

sécurité et autres infrastructures communes ; les réclamants contestent ou interrogent les droits dont disposerait le demandeur pour faire usage de ces espaces dans le cadre d'une activité professionnelle et évoquent les conflits d'usage susceptibles d'en résulter ; le syndic rappelle pour sa part que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers et ne modifie pas le statut ni les règles d'usage des parties communes ;

- Les incidences sur la mobilité et le fonctionnement des accès, en particulier les mouvements supplémentaires de véhicules, les modalités d'acheminement et d'évacuation des véhicules, les manœuvres dans les sous-sols et la capacité des rampes et voies de circulation communes à supporter ces flux ; les réclamants interrogent notamment l'organisation concrète des livraisons et l'éventuelle intervention de camions porte-voitures ;
- Le contrôle effectif des mouvements de véhicules, notamment au regard de la limitation à 10 véhicules par jour ouvrable évoquée dans le dossier et dans les conditions du permis d'environnement ; certains réclamants s'interrogent sur les modalités de comptabilisation, de contrôle et de sanction d'éventuels dépassements ;
- La sécurité incendie, compte tenu du stockage permanent envisagé de 49 véhicules neufs en sous-sol sous des bâtiments de logements, de la présence de carburants, huiles, fluides techniques et batteries, ainsi que de la proximité des cheminements et sorties d'évacuation ; les réclamants questionnent l'adéquation des dispositifs existants de compartimentage, détection, désenfumage et évacuation à la nouvelle utilisation ;
- La sécurité et le contrôle des accès à la résidence, en raison de la présence régulière de chauffeurs, employés ou autres intervenants extérieurs dans les sous-sols communs ; les observations évoquent notamment des risques d'intrusion et l'absence alléguée de dispositifs suffisamment précis concernant l'identification et le contrôle des personnes extérieures ;
- L'adéquation technique des sous-sols à l'usage projeté, notamment en matière de ventilation, de capacité structurelle et d'équipements techniques, les réclamants estimant que ceux-ci ont été initialement conçus dans le cadre d'un ensemble résidentiel et non pour l'exploitation d'un dépôt professionnel de véhicules ;
- Les problèmes existants d'humidité et d'infiltration d'eau dans les sous-sols, y compris dans la zone concernée par le projet, ainsi que le risque allégué que la nouvelle utilisation entraîne ultérieurement des travaux d'étanchéité ou d'adaptation ;
- Les conséquences financières pour la copropriété, notamment l'usure accrue des rampes, portes et équipements communs, les consommations électriques et de ventilation, les éventuels travaux liés aux infiltrations ainsi que la répartition des charges et des quotités ; certaines réclamations estiment que les charges susceptibles de résulter de l'activité seraient supportées en partie par les copropriétaires résidentiels ;
- Les nuisances susceptibles d'affecter les habitants, notamment le bruit, les déplacements et manœuvres des véhicules, les phares, les émissions éventuelles et, plus généralement, l'incidence de l'activité projetée sur la tranquillité et le cadre de vie résidentiel ;
- Les incidences sur la zone Natura 2000 voisine, la faune et la flore, certains réclamants contestant le caractère suffisant de l'évaluation environnementale au regard de la proximité immédiate de la Forêt de Soignes et évoquant notamment les mouvements supplémentaires de véhicules et le risque pour les batraciens et la faune présente au sol ;

- Le caractère jugé insuffisant de l'évaluation des incidences, notamment en ce qui concerne les effets cumulés des différents changements intervenus dans les sous-sols, la sécurité incendie, la ventilation, la mobilité et les modalités logistiques d'exploitation du dépôt ; certains réclamants interrogent également le recours à un rapport d'incidences plutôt qu'à une actualisation de l'étude d'incidences réalisée antérieurement pour le site ;
- Les véhicules électriques, les batteries et les conditions de stockage des véhicules, avec des interrogations concernant l'absence annoncée de bornes de recharge et, pour les véhicules thermiques, la présence de carburant dans les réservoirs lors d'un stockage prolongé ;
- Enfin, plusieurs réclamants sollicitent le refus du changement d'affectation, ou à tout le moins un examen complémentaire de ses incidences et de ses conditions concrètes d'exploitation, plusieurs d'entre eux ayant également demandé à être entendus par la commission de concertation.

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation d'un local de stockage accessoire aux logements, situé au deuxième sous-sol, en un entrepôt de biens destiné à accueillir 49 véhicules neufs ; que le rapport d'incidences décrit une augmentation de la superficie du local de 1.248 m² à 1.301 m², résultant du déplacement de cloisons intérieures, sans extension de l'enveloppe bâtie ni modification des abords ;

Considérant que le projet comprend également la régularisation de modifications intérieures concernant la délimitation des couloirs d'évacuation, l'aménagement de deux locaux sans affectation particulière et l'implantation de certains éléments structurels ; que ces interventions restent circonscrites aux sous-sols et ne modifient ni le gabarit ni l'expression architecturale de l'ensemble ;

Considérant que la parcelle est notamment inscrite en zone administrative sur le Plan régional d'affectation du sol et que, dans le cas d'espèce, la demande concerne un espace souterrain existant, antérieurement autorisé comme espace de stockage, dont l'utilisation projetée demeure une fonction d'entreposage de biens lié à l'activité du demandeur située sur un autre site ;

Considérant que ce local est destiné à l'entreposage de véhicules neufs pour les établissements du concessionnaire situés à Ixelles et à Auderghem ; que le rapport ne prévoit ni vente ni accueil de clientèle sur place ; que la qualification urbanistique de cette utilisation doit être déterminée au regard de l'activité effectivement exercée dans le local, indépendamment du lien économique avec les commerces exploités sur les autres sites ;

Considérant que suite à cette confusion la demande a été présentée à la publicité sous une qualification commerciale ; que cependant suite aux réclamations et à l'exposition du demandeur il apparait qu'il y a lieu de considérer la nouvelle affectation comme de l'activité productive ; que la distinction entre cette qualification initiale et celle retenue pour l'examen de la demande ne modifie ni la capacité de 49 véhicules ni les caractéristiques matérielles et fonctionnelles de l'activité décrite dans le dossier ; que les observations recueillies portent notamment sur cet usage effectif, ses accès et ses incidences ;

Considérant que l'entreposage de biens est visé par le glossaire du PRAS parmi les activités de production de services matériels, lesquelles relèvent des activités productives ; que l'usage projeté doit dès lors être examiné au regard de la prescription particulière 7.2, sans recourir à la qualification d'accessoire d'un commerce situé sur un autre site ;

Considérant que l'admissibilité de l'activité en zone administrative dépend de sa compatibilité avec les affectations visées à la prescription 7.1 du PRAS ; qu'en l'espèce, cette appréciation doit porter particulièrement sur la coexistence avec les logements et sur le fonctionnement des accès et équipements communs ;

Considérant que l'implantation dans un local souterrain existant, l'absence de modification extérieure et l'absence d'accueil de clientèle constituent des éléments favorables à l'insertion du projet ; que ces caractéristiques doivent être appréciées conjointement avec les modalités concrètes d'exploitation et ne suffisent pas, à elles seules, à établir l'absence de nuisances ;

Considérant que l'examen porte exclusivement sur l'entreposage de 49 véhicules neufs selon les modalités décrites dans la demande ; qu'il ne préjuge pas de l'admissibilité d'autres activités dans les sous-sols ni d'une intensification ultérieure de l'exploitation, lesquelles devraient être appréciées au regard de leurs caractéristiques et des autorisations requises ;

Considérant que le rapport d'incidences précise que le local passe de 1.248 m² à 1.301 m² par déplacement des cloisons intérieures, soit une augmentation de 53 m², sans extension de l'enveloppe bâtie ni modification des abords ;

Considérant que l'accès à cet espace s'effectue par les rampes existantes du parking et qu'au regard de la nature de l'activité, limitée au stockage de véhicules destinés à la vente, les mouvements attendus sont ponctuels et sensiblement moins fréquents que ceux générés par un parking utilisé quotidiennement ; qu'il n'apparaît dès lors pas que le projet soit de nature à engendrer une augmentation significative du charroi ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel ;

Considérant que le rapport d'incidences retient une rotation maximale de 10 véhicules par jour, du lundi au vendredi de 8 à 17 heures, sur la base des conditions du permis d'environnement qu'il rapporte ; que les véhicules accèdent directement au niveau -2 sans traverser le niveau 1 ; que l'appréciation des incidences repose sur ces limites d'exploitation et sur le maintien du fonctionnement des accès partagés ;

Considérant que le rapport décrit les transferts vers les showrooms, mais ne précise pas l'acheminement initial des véhicules, l'éventuelle intervention de porte-voitures ni la comptabilisation des entrées et sorties dans la limite journalière, que ces points restent à clarifier et préciser sur base du permis d'environnement ;

Considérant que le rapport limite l'accès à l'entrepôt aux employés du concessionnaire et ne prévoit pas d'ouverture au public ; qu'il estime les incidences sonores et atmosphériques limitées au regard de la rotation annoncée ; que cette appréciation qualitative ne décrit pas spécifiquement les éventuels bruits de portes, les manœuvres ou l'exposition aux phares au droit des logements ; que cependant ce sont des nuisances identiques à l'activité même du parking actuel ; que, d'une part au regard de l'échelle du parking existant de 237 emplacements et d'autre part du fait que les véhicules en dépôt seront spécifiquement plus 'statique', ces nuisances seront peu perceptibles ;

Considérant que les modifications intérieures soumises à régularisation portent sur la délimitation des couloirs de secours, l'aménagement de deux locaux sans affectation particulière et l'implantation de certains éléments structurels ; que ces interventions restent circonscrites au sous-sol et ne modifient ni le gabarit ni l'expression architecturale du bâtiment ;

Considérant que l'entrepôt demeure relié directement aux couloirs d'évacuation par des portes présentant une résistance au feu annoncée REI 30 et que le parking adjacent conserve un circuit d'évacuation indépendant ; que la porte grillagée déroulante projetée vise à sécuriser l'espace privatif et ne peut entraver les cheminements d'évacuation existants ;

Considérant que le rapport indique qu'un volet figure sur les plans, mais qu'aucune fermeture de l'entrepôt ne serait finalement prévue à la demande du syndic ; que cette discordance avec la porte décrite dans le présent avis appelle une clarification de la configuration retenue.

Considérant que le rapport d'incidences requis en application de l'article 175/20 du CoBAT permet d'apprécier les effets du projet sur la mobilité, la sécurité, le bruit et le voisinage ; qu'au vu de la localisation entièrement souterraine de l'entrepôt, de l'absence de travaux modifiant l'enveloppe bâtie, de la capacité limitée à 49 véhicules et du faible renouvellement annoncé de ceux-ci, les incidences prévisibles apparaissent limitées et maîtrisables ;

Considérant que le rapport ne prévoit ni modification de la ventilation ni changement des systèmes de gestion des eaux ; que ces indications ne constituent toutefois ni une vérification chiffrée de la capacité de ventilation ou de la capacité portante du local, ni un diagnostic des infiltrations signalées ; que les éléments disponibles ne permettent donc pas d'attribuer ces désordres au projet ni de les considérer comme résolus ;

Considérant que le rapport décrit les usages existants du complexe, mais ne détaille pas les effets cumulés des changements successifs des sous-sols ; que pour la faune et la flore, il fonde sa conclusion sur le maintien de la végétalisation, sans analyse spécifique des mouvements supplémentaires au regard des batraciens signalés ; que ces limites appellent une réponse ciblée à partir des autres éléments du dossier ; elles ne démontrent pas, à elles seules, l'existence d'une incidence dommageable ;

Considérant qu'un permis d'environnement a été délivré pour l'exploitation de l'entrepôt, sans préjudice du respect permanent des conditions qui y sont attachées et des exigences applicables en matière de sécurité incendie ;

Considérant que le rapport ne prévoit aucun point de recharge et rappelle l'interdiction de stocker dans cet espace, des pneus, des matériels combustibles et des récipients contenants ou ayant contenu des matières inflammables ; que ces indications ne constituent ni une interdiction des véhicules électriques ni une précision sur les quantités de carburant admises dans les réservoirs ;

Considérant que l'examen urbanistique ne tranche ni les droits d'usage des parties communes ni la répartition des charges entre copropriétaires ; que les observations relatives aux coûts et aux quotités doivent être distinguées des conflits d'usage des accès et équipements communs, lesquels restent pertinents pour apprécier le fonctionnement du projet ;

Considérant, en conclusion, que la demande valorise un espace souterrain existant sans porter atteinte aux caractéristiques essentielles de l'immeuble, à la qualité paysagère du boulevard du Souverain ni aux zones de parc et d'eau voisines, et qu'elle est compatible avec le bon aménagement des lieux, moyennant le respect des conditions reprises ci-après ;

Avis FAVORABLE, sous réserve :

- **Obtenir l'accord de la part de l'assemblée générale sur le changement d'affectation en entreposage de biens, repris dans les activités de production de services matériels ;**
- **Limiter la capacité de l'entrepôt de biens à 49 véhicules neufs et de ne pas y exercer d'activité de vente, d'entretien, de réparation, de lavage ou de recharge qui ne serait pas couverte par les autorisations requises ;**
- **Respecter les limites de rotation, les jours et les horaires fixés par le permis d'environnement, selon son libellé exact ;**
- **Préciser les modalités d'acheminement et de reprise des véhicules, notamment les lieux et les modalités de chargement et de déchargement ainsi que l'éventuelle intervention de camions porte-voitures ; organiser ces opérations sans obstruction des accès résidentiels, des circulations communes ni des cheminements piétons ;**
- **Tenir un registre journalier des entrées et sorties des véhicules liés à l'activité, mentionnant leurs horaires et permettant de vérifier le respect de la limite de rotation fixée par le permis d'environnement ; tenir ce registre à la disposition des autorités compétentes pour le contrôle ;**

- **Limiter l'accès à l'entrepôt aux personnes autorisées intervenant pour le concessionnaire, sans accueil de clientèle ; organiser la gestion des accès de manière à éviter que l'activité ne rende librement accessibles les espaces résidentiels, sans entraver les circulations et les évacuations.**
- **Maintenir les couloirs, portes et escaliers d'évacuation libres de tout obstacle et de soumettre la configuration définitive aux prescriptions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;**
- **Respecter l'intégralité des conditions du permis d'environnement délivré pour l'exploitation de l'entrepôt de biens ;**
