

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

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

13/10/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Mevrouw Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

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

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :

vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -

Stedenbouw Directie : Anne-Sophie VANHOUEBHOVE
(point 1) – Benjamin LEMMENS (points 2-4)

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Forêt de Soignes,

Objet de la demande :

régulariser la construction d'un pavillon forestier implanté en Forêt de Soignes, et réaliser des travaux de rénovation (rénover la toiture, remplacer des menuiseries et installer un système d'épuration des eaux)

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

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

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

Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

Avis de la Commission :

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

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

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en zone forestière et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Watermael-Boitsfort ;

Vu l'arrêté royal classant comme site l'ensemble formé par la Forêt de Soignes et le Bois des Capucins sur les territoires des communes de Auderghem, Duisbourg, Hoeilaart, La Hulpe, Rhode Saint-Genèse, Tervuren, Uccle, Waterloo, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre du 02/12/1959 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/2016 portant désignation du site Natura 2000 – BE1000001 : « *La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe* » ;

Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du 09/07/2019 ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à régulariser la construction d'un pavillon forestier implanté en Forêt de Soignes, et réaliser des travaux de rénovation (rénover la toiture, remplacer des menuiseries et installer un système d'épuration des eaux) ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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

- Application de la prescription 0.3 du PRAS : « *Actes et travaux dans les zones d'espace vert (sauf code forestier)* » ;
- Application de la prescription 0.5 du PRAS : « *Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²* » ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : « *Demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000* » ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : « *Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)* » ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'émet pas d'avis faute de pouvoir réunir le quorum de présence nécessaire (CoBAT, art. 11, § 2) ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'émet pas d'avis vu son statut de demandeur ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU daté du 11/08/2026 ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 07/09/2026 au 21/09/2026, portant sur les aspects suivants :

- S'inquiète des risques liés au chantier : compaction des sols, atteinte aux racines des arbres, perturbation de la faune, etc. ;
- Demande que tout refuge existant pour la petite faune (fourrés, anfractuosités, ...) soit conservé autant que possible ;
- S'inquiète de l'infiltration d'eau usées dans un sol forestier Natura 2000 en cas de défaillance du système de phytoépuration ;
- Demande la mise en place d'un suivi écologique pluriannuel ;
- Estime qu'un rapport d'incidences est requis (propriété plantée de plus de 5000 m²) ;
- Pointe l'absence d'un permis d'urbanisme pour la construction du bâtiment ;
- Estime que l'utilité du pavillon pose question (faible utilisation) ;
- Pointe les risques liés au chauffage à bois (qualité de l'air, incendies, ..) ;
- Se questionne quant à l'accès et au stationnement pour les véhicules ;
- Demande le démantèlement du pavillon et la restitution du site à la nature ;

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT

Considérant que le projet initial porte sur la rénovation de la toiture, le remplacement des menuiseries et l'installation d'un système d'épuration des eaux pour un pavillon forestier implanté dans la Forêt de Soignes ;

Considérant que le bâtiment concerné semble avoir été construit en 1971 ; qu'aucun permis n'a été délivré pour la construction du bâtiment ; que l'objet de la demande reprend de ce fait également la régularisation de la construction du bâtiment en 1971 ;

Considérant que le bâtiment est composé :

- D'un volume principal maçonné, couvert d'une toiture à deux versants en tuiles terre cuite ;

- D'une extension de même typologie, construite ultérieurement ;
- De façades revêtues d'un bardage bois à planches « canadiennes » ;
- D'une charpente traditionnelle en bois, partiellement constituée de rondins non traités.

Considérant que l'ensemble fait 90 m² ;

Considérant que l'analyse sanitaire met en évidence :

- Des désordres au niveau de la couverture (tuiles poreuses, infiltrations, raccords vétustes) ;
- Une attaque de xylophages dans la charpente ;
- Un système sanitaire extérieur vétuste, peu fonctionnel et non conforme ;
- Une performance thermique très limitée ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur :

- La rénovation complète de la toiture et de sa structure ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'intégration des sanitaires à l'intérieur du volume bâti ;
- La mise en place d'un système écologique de traitement des eaux usées ;

Considérant que la toiture est entièrement déposée et reconstruite à l'identique ; que la charpente est entièrement refaite ; qu'une isolation à base de chaux-chanvre (type Exie) est posée ; qu'un pare-pluie est installé ; que celui-ci assure la compatibilité avec la faune locale, notamment les chauves-souris ; que la finition extérieure est réalisée en bardeaux de bois ; que la nouvelle toiture reste dans sa volumétrie existante ;

Considérant que les châssis, portes et volets sont remplacés par des nouveaux éléments en mélèze peint et équipé de double vitrage ; que les dimensions et le rythme des ouvrants sont conservés ;

Considérant que les sanitaires sont actuellement dans un cabanon extérieur ; que les sanitaires liés à l'activité du bâtiment sont ramenés à l'intérieur du volume bâti ; que les sanitaires sont prévus en toilette à séparation ; que ceux-ci ne consomment pas d'eau ;

Considérant qu'une cuve de compostage est construite ; qu'un système de phyto-épuration pour le traitement des eaux grises est installé ; que celui-ci est composé d'une cuve de décantation, d'un massif filtrant planté et d'une chambre d'échantillonnage ;

Considérant que le pavillon est entouré d'une dalle béton présentant de nombreuses altérations ; que les dalles sont remplacées par un dallage en dalle de béton 30x30 ; que cela améliore l'accessibilité PMR ;

MOTIVATION

Considérant que les modifications apportées au bâtiment maintiennent les caractéristiques principales de celles-ci ;

Que la suppression du sanitaire extérieure constitue une amélioration paysagère ainsi qu'une amélioration pour le confort des utilisateurs du bâtiment ;

Considérant que l'évaluation appropriée comprend une analyse détaillée des incidences du projet sur les habitats et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 ; qu'elle conclut que le projet n'est pas susceptible de compromettre les objectifs de conservation du site et que les incidences résiduelles sont négligeables après mise en œuvre des mesures d'atténuation ; qu'en conséquence, le projet ne porte pas préjudice au site Natura 2000 ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'émet pas d'avis dans le cadre de la procédure de demande de permis vu son statut de demandeur ;

Considérant que des réclamants remettent en cause l'utilité du pavillon au motif que celui-ci ne serait utilisé que de manière limitée ;

Que le dossier précise que le pavillon est destiné à accueillir certaines activités de Bruxelles Environnement en lien avec la gestion forestière, les réunions de travail, les formations et les activités de sensibilisation à l'environnement ; que son utilisation demeure ponctuelle et limitée, sans ouverture au public ni génération de flux réguliers ;

Que la présence d'un équipement de faible ampleur dédié à la gestion et au suivi de la forêt apparaît compatible avec la vocation du site et avec les missions du gestionnaire public de la Forêt de Soignes ;

Que l'évaluation appropriée des incidences rappelle parmi les objectifs de conservation de la zone Natura 2000 la nécessité de mettre en valeur les potentialités éducatives du site ; que la rénovation du pavillon permet précisément de disposer d'un lieu adapté à l'exercice de missions liées à la gestion, à l'étude, à la sensibilisation et à la valorisation pédagogique du patrimoine naturel de la Forêt de Soignes ;

Que le projet privilégie le maintien et l'amélioration écologique d'un bâtiment existant, sans extension, sans augmentation de son emprise au sol et sans artificialisation supplémentaire du milieu forestier ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que le bâtiment est constitué d'une structure en béton ;

Considérant que le demandeur a analysé la possibilité de démolir ou de rénover sommairement le pavillon ;

Considérant qu'il ressort que la rénovation sommaire générera moins d'incidences négatives sur la forêt (charroi, pollution, bruits, déchets) que la démolition du pavillon ;

Qu'en conséquence, l'utilité du pavillon est établie au regard des fonctions de gestion, de formation et de sensibilisation environnementale qu'il est appelé à accueillir et que l'utilisation modérée annoncée participe précisément à la limitation des incidences sur le milieu naturel ; que cette observation n'est dès lors pas de nature à remettre en cause l'acceptabilité du projet ;

Considérant que les réclamants estiment qu'un rapport d'incidences aurait dû être réalisé au motif que le projet s'inscrit sur une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;

Que la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT vise les « *aménagements d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²* » ; que deux conditions cumulatives doivent donc être rencontrées, d'une part, l'existence d'une propriété plantée d'au moins 5.000 m² et, d'autre part, l'existence d'un aménagement de cette propriété ;

Qu'une demande ne peut être considérée comme « aménageant » une propriété plantée que lorsqu'elle en impacte la majeure partie de la superficie ;

Qu'en l'espèce, la demande porte exclusivement sur la rénovation d'un pavillon existant d'une emprise limitée, sans modification de son implantation ni de son gabarit, ainsi que sur l'installation d'un dispositif de traitement écologique des eaux usées ; que le projet ne prévoit aucune extension significative des surfaces artificialisées, aucun défrichement, aucune modification de l'organisation générale du massif forestier ni aucun aménagement affectant une part substantielle de la propriété ;

Que le pavillon présente une emprise d'environ 90 m² au sein d'une parcelle cadastrale d'environ 37 hectares et que les interventions extérieures demeurent strictement localisées aux abords immédiats du bâtiment ;

Que dès lors le projet ne peut raisonnablement être assimilé à un aménagement de la propriété plantée au sens de la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT, dès lors qu'il n'en affecte qu'une portion extrêmement réduite ;

Qu'en outre une évaluation appropriée des incidences a été réalisée afin d'examiner les effets potentiels du projet sur les habitats et espèces protégés ; que cette étude conclut à l'absence d'incidences significatives sur les objectifs de conservation du site, moyennant le respect des mesures d'atténuation proposées ;

Considérant que les réclamants s'interrogent quant à l'accessibilité du site et aux possibilités de stationnement ;

Que le pavillon est accessible par une voirie existante raccordée au ring R0 et que son utilisation projetée demeure très ponctuelle ;

Que l'évaluation appropriée précise que le bâtiment ne constitue pas un équipement ouvert au public et ne génère pas de flux réguliers ; que l'occupation envisagée n'est dès lors pas susceptible d'engendrer des besoins de stationnement ou des mouvements de véhicules incompatibles avec la situation existante ;

Considérant que les réclamants s'inquiètent d'une éventuelle pollution du sol forestier et du site Natura 2000 en cas de défaillance du système de phytoépuration ;

Que le système projeté comprend un prétraitement par décantation, un traitement par filtres plantés et une chambre d'échantillonnage destinée au contrôle des eaux traitées avant infiltration ;

Que l'évaluation appropriée des incidences relève qu'un risque théorique de contamination ou d'eutrophisation pourrait exister en cas de dysfonctionnement ou d'usage inapproprié du système ; qu'elle souligne toutefois le caractère ponctuel de l'utilisation du pavillon ainsi que la capacité de filtration naturelle du sol forestier ;

Qu'en outre des mesures d'atténuation sont prévues, notamment l'interdiction de produits nocifs non biodégradables, l'utilisation privilégiée de produits écologiques, l'entretien régulier du système d'épuration ainsi que le contrôle de la qualité des eaux traitées via une chambre d'échantillonnage ;

Considérant la présence de fourrés rudéraux, de tas de bois et d'anfractuosités dans le bâtiment, constituant des habitats ou refuges favorables à plusieurs groupes faunistiques ;

Que l'évaluation appropriée des incidences recommande explicitement la conservation ou la création de refuges naturels tels que les tas de bois mort, les fascines et les ronciers ;

Que le projet prévoit l'installation de dispositifs favorables à la faune, notamment des gîtes pour chauves-souris, le maintien de possibilités d'accueil pour la fouine et la mise en place de nichoirs ou d'autres aménagements écologiques ;

Considérant les potentielles incidences du chantier sur le milieu naturel, notamment en ce qui concerne la compaction des sols, les atteintes potentielles aux systèmes racinaires des arbres et les perturbations de la faune ;

Que l'évaluation appropriée des incidences identifie effectivement ces risques en phase de chantier, mais les qualifie de limités au regard de l'ampleur réduite des travaux, lesquels concernent essentiellement la rénovation d'un bâtiment existant sans modification de son implantation ni de son gabarit ;

Que l'étude recommande la mise en œuvre de mesures spécifiques visant à protéger les arbres conservés, notamment par la définition de périmètres de protection, l'interdiction du stockage de matériaux au pied des arbres et, le cas échéant, l'utilisation de plaques de roulage afin de limiter le tassement des sols ; que, sous réserve du respect de ces mesures, les incidences résiduelles du chantier sont évaluées comme négligeables ;

Avis favorable SOUS CONDITIONS

- Appliquer toutes les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'évaluation appropriée des incidences ;

2. Boulevard du Souverain, 19

Objet de la demande :

changer l'affectation d'une zone de stockage au 2ème sous-sol d'un immeuble de logements en un dépôt de 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 :**REPORT**

3. Avenue des Criquets, 10

Objet de la demande :

transformer et isoler la façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne

Motif de la CC :

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

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

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1954, de gabarit rez-de-chaussée semi-enterré + deux niveaux + combles aménagés sous toiture à double versant et mansart à l'avant ;

Considérant que l'objet de la présente demande porte uniquement sur la rénovation de la façade à rue du bien avec :

- La dépose des volets roulants existants,
- Le redimensionnement des baies des deux niveaux supérieurs,
- Le remplacement des châssis,
- L'isolation extérieure avec enduit de finition ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, article 3) en ce que l'isolation projetée d'une épaisseur de 20 cm dépasse l'alignement des façades mitoyennes ;

MOTIVATION :

L'existant :

Considérant que la façade à rue actuelle se compose :

- Au rez-de-chaussée, d'un revêtement en pierre naturelle, avec porte d'entrée et porte de garage en aluminium de ton bleu foncé ;
- Aux étages, d'un revêtement en enduit de ton clair avec faux joints, de baies munies de volets roulants et de châssis en PVC de ton blanc encadrant deux trumeaux en aluminium de ton blanc, et de seuils en pierre bleue ;
- D'une toiture mansardée en zinc de ton anthracite sur corniche en bois de ton blanc ;

Le projet :

Considérant que la suppression des volets roulants des deux niveaux supérieurs permet de limiter les ponts thermiques lors de l'isolation extérieure prévue et de redimensionner les baies concernées ;

Considérant que la hauteur des six châssis est ainsi augmentée de 30 cm ; que leurs largeurs sont réduites (de 1,17 m à 0,94 m et de 0,55 m à 0,50 m) ;

Considérant que ce redimensionnement permet une installation plus fonctionnelle de l'aménagement intérieur tout en conservant un éclairage naturel conséquent ;

Considérant qu'un léger décaissé d'environ 2 cm sera créé dans l'épaisseur de l'isolant afin de marquer un cadre autour des six baies modifiées ;

Considérant que ces modifications confèrent à la façade une nouvelle dynamique verticale ;

Considérant que les nouveaux châssis oscillo-battants sont prévus en aluminium de ton bleu « pigeon » (RAL 5014) ; que les seuils des baies seront également en aluminium ;

Considérant que l'isolation de la façade est réalisée avec des panneaux de laine de bois recouverts d'un enduit de finition de teinte claire bleutée (RAL Knauf Classic 3244) ;

CONCLUSION :

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger la façade à rue de l'habitation contre les intempéries et d'améliorer son confort thermique, et répond ainsi aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de consommation d'énergie fossile, et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) est minime et acceptable ;

Considérant cependant que les revêtements de façade avec finition en enduit sont rares voire inexistant dans l'environnement immédiat du bien ; que les façades du voisinage se composent en grande majorité de briques de teintes naturelles ;

Considérant de plus que les enduit de façade se dégradent rapidement et nécessitent un entretien régulier ;

Considérant dès lors qu'il convient de remplacer l'enduit prévu par un revêtement de briquettes d'une teinte s'accordant avec les teintes existantes dans l'avenue des Criquets ; que ce matériau beaucoup plus pérenne présente l'avantage de ne nécessiter que peu d'entretien ;

Considérant que la teinte bleu pigeon prévue pour les six nouveaux châssis s'accorde avec la teinte bleue des menuiseries du rez-de-chaussée ;

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

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 :

- Remplacer l'enduit prévu par un revêtement de briquettes d'une teinte s'accordant avec les teintes existantes dans l'avenue des Criquets ;

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

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) en ce qui concerne l'isolation extérieure de la façade à rue de l'habitation est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

4. Avenue Emile Van Becelaere, 152

Objet de la demande :

transformer et rénover une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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)

Avis de la Commission :

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

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

Cadre réglementaire

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

Vu que le bien est situé dans la zone légale de protection de la « *Villa Les Trois Canadas* » et du « *Jardin de la Villa Les Trois Canadas* », classés comme monuments par l'arrêté du Gouvernement du 20/12/2012 ;

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

Description du bien et objet de la demande

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit "bel-étage+ 1 + toiture à versants" ;

Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble de maisons mitoyennes construites dans les années 1900 – 1910 dans un style éclectique d'inspiration néoclassique (n°130 à 158) ; que cet ensemble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande vise à transformer, agrandir et rénover l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une terrasse surélevée ;
- L'isolation des toitures et de la façade arrière par l'extérieur ;
- La rehausse partielle de la façade arrière afin d'améliorer l'habitabilité des combles ;
- La suppression des souches de cheminées existantes ;
- L'installation d'une pompe à chaleur ;

Actes d'instruction

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

Considérant que le dossier doit être soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

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

Vu que 1 lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- La nécessité de conserver la cheminée du versant avant qui est encore utilisée par la maison voisine de gauche (feu ouvert) et qui participe au rythme architectural de l'alignement ;
- La nécessité de maintenir une souche de cheminée au niveau du versant arrière (sortie de chaudière à condensation du bien voisin) ;

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation :

- En application de la prescription particulière 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- En application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT : immeuble repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

Considérant, au vu de l'important couvert végétal existant en intérieur d'îlot, que le projet ne modifie pas les perspectives vues vers et depuis la « *Villa Les Trois Canadas* » et de son jardin ; que la demande n'a donc pas été soumise à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ;

Analyse de la demande

Concernant la construction d'une terrasse surélevée

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse surélevée afin d'aménager un espace extérieur de plein pied avec les pièces de vie ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction conforme à la destination de la zone de cours et jardins ;

Considérant que sa superficie est limitée à 8 m² ; qu'elle sera, en profondeur, alignée sur la terrasse du bien voisin de gauche ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche sera rehaussé afin d'assurer la conformité du projet avec les dispositions du code civil ;

Considérant que cette rehausse est mineure (de 16 cm à 61 cm de hauteur sur 186 cm de profondeur) ; qu'elle n'impactera pas significativement l'ensoleillement du bien voisin ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir une finition soignée du mur mitoyen rehaussé en accord avec le propriétaire voisin ;

Concernant l'isolation des toitures et de la façade arrière par l'extérieur

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière et des toitures par l'extérieur ; que la façade avant restera inchangée ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur implique une dérogation à l'article 4 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que cette dérogation est minime ; qu'elle n'impacte pas l'habitabilité des biens voisins ;

Considérant qu'elle est donc acceptable ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir un revêtement de teinte claire au niveau des toitures plates isolées afin d'augmenter leur albédo et d'ainsi limiter la surchauffe des espaces intérieurs et de contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Concernant la rehausse de la façade arrière

Considérant que le projet prévoit la rehausse partielle de la façade arrière (sur 3,50 m de large) afin d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que cette rehausse dépassera le profil mitoyen du bien voisin le plus haut (n°150 – dépassement de 102 cm de hauteur sur 152 cm de profondeur) ; qu'elle implique donc une dérogation aux articles 4 et 6 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que l'implantation de cette rehausse, accolée à la mitoyenneté de gauche, répond aux contraintes induites par la disposition des espaces intérieurs (présence de la cage d'escalier sur la partie droite du bien) ;

Considérant que la construction d'une lucarne, en retrait par rapport à la façade arrière, n'est pas envisageable vu la différence de hauteur entre le plancher des combles et le versant de toiture ;

Considérant que la rehausse est prévue au niveau de la façade arrière du volume principal ; qu'elle est donc implantée en retrait par rapport aux annexes arrière existantes ;

Considérant qu'elle n'impactera pas l'habitabilité des biens voisins ;

Considérant que la chambre sous combles bénéficiera ainsi d'un bon éclairage naturel et d'une vue sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les dérogations au titre 1 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (article 4) et de hauteur (article 6) sont donc acceptables ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir une finition soignée du mur mitoyen rehaussé en accord avec le propriétaire voisin ;

Aménagements intérieurs

Considérant que la pièce située au sous-sol en façade avant est actuellement aménagée et utilisée comme chambre ;

Considérant que la hauteur sous plafond existante de cette pièce est de 224 cm ; que son aménagement déroge donc à l'article 4 du titre 2 du RRU qui impose une hauteur minimale de 250 cm pour les locaux habitables ;

Considérant que son aménagement déroge également à l'article 10 du titre 2 du RRU en matière d'éclairage naturel (1,38 m² de SNE existante contre 2,86 m² de SNE requise selon le RRU) ;

Considérant que les informations reprises au cadastre identifient ce niveau comme une cave habitable, confirmant l'existence historique d'un usage résidentiel de cet espace ;

Considérant qu'en l'absence de plans d'archives relatifs à la construction initiale, la situation existante constitue la dernière situation connue et présumée conforme du bien ;

Considérant que les dérogations portent sur une pièce de nuit ;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de modifier la baie de la façade avant pour des raisons patrimoniales ;

Considérant que les dérogations au titre 2 du RRU en matière de hauteur sous plafond (article 4) et d'éclairage naturel (article 10) sont donc acceptables ;

Concernant la suppression des souches de cheminées existantes

Considérant que le projet prévoit la suppression des souches de cheminées existantes ;

Considérant que la cheminée du versant arrière n'est pas visible depuis l'espace public ; que sa suppression vise à optimiser l'ensoleillement du versant arrière (amené à accueillir des panneaux solaires) et à assurer une continuité de l'isolation de la toiture ;

Considérant qu'elle est toutefois encore utilisée par le bien voisin de gauche (n°150) ; qu'il convient donc de maintenir une souche de cheminée destinée au voisin de gauche (n°150) au niveau du versant arrière ;

Considérant que la cheminée du versant avant est également utilisée par le bien voisin de gauche ;

Considérant que les cheminées maçonnées de l'alignement participent à la trame architecturale de l'ensemble inscrit à l'inventaire ;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de la remplacer par une simple souche de cheminée ; qu'il convient donc de maintenir une cheminée maçonnée (finition similaire à l'existante) destinée au voisin de gauche (n°150) au niveau du versant avant ;

Concernant l'installation d'une pompe à chaleur

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur de 0,65 m³ au niveau de la cour anglaise (façade arrière) du bien ;

Considérant qu'elle sera surplombée par la terrasse surélevée projetée, et bordée par les murs mitoyens de part et d'autre ;

Considérant que cette implantation apparaît pertinente au vu de la disposition des lieux ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

Concernant l'isolation des toitures

- Prévoir un revêtement de teinte claire au niveau des toitures plates isolées ;

Concernant les cheminées

- Maintenir une souche de cheminée destinée au voisin de gauche (n°150) au niveau du versant arrière ;
- Maintenir une cheminée maçonnée (finition similaire à la cheminée existante) destinée au voisin de gauche (n°150) au niveau du versant avant ;

Concernant la pompe à chaleur

- Veiller au respect des seuils de bruit imposés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Délais de mise en œuvre

- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée du mur mitoyen rehaussé dans les trois mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond (article 4) et l'éclairage naturel (article 10) au niveau de la chambre semi-enterrée sont accordées 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.
