

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:**

**21/04/2026**

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 -  
BUP : DPC. -  
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Anna NOEL  
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

# 1. Rue des Epicéas, 50

## **Objet de la demande :**

régulariser divers aménagements en zone de cours et jardins, remplacer la porte de garage et peindre les châssis de la façade avant

## **Motif de la CC :**

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

## **Avis de la Commission :**

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

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Attendu que la demande vise à régulariser divers aménagements en zone de cours et jardins, remplacer la porte de garage et peindre les châssis de la façade avant ;

## Procédure

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/03/2026 au 9/04/2026 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants :

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

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à trois réclamations, qui portent principalement sur :

- Le non-respect des conditions énoncées dans l'avis de la commission de concertation du 11 juillet 2023 ;
- L'absence de validité du procès-verbal de bornage ;
- Les vues intrusives sur les deux propriétés voisines, engendrées par la surélévation du plateau et de la piscine, ainsi que par leur implantation à proximité des limites mitoyennes ;
- Le non-respect des dispositions du Code civil ;
- La suppression de la construction dite « trompe-l'œil ».

## Historique

Considérant qu'une demande (17/AFD/1901439) portant sur le même sujet a été introduite auprès de la commune le 15/05/2023 ; que cette demande a fait l'objet d'une enquête publique entre le 12/06/2023 et le 26/06/2023 ;

Vu l'avis de la commission de concertation de 11/07/2023, libellé comme suit :

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

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

*Vu l'interpellation du voisinage effectuée par téléphone en date du 01/02/2023 ;*

*Vu la visite effectuée à la propriété voisine par le contrôleur communal en date du 03/02/2023 ;*

*Considérant qu'en date du 21/02/2023 le Collège des Bourgmestres et Echevins a accordé au demandeur un délai de 3 mois pour soit mettre la situation en conformité, soit introduire une demande de permis tendant à la régulariser ;*

*Considérant que le demandeur a introduit ladite demande en date du 15/05/2023, soit une semaine avant l'écoulement du délai accordé ;*

*Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à la Mansart ;*

*Considérant qu'il s'agit de régulariser :*

- L'aménagement réalisé en zone de cours et jardins située en contrebas des parcelles de l'avenue Léopold Wiener et aménagée en gradins ;*
- Les modifications des menuiseries de la façade avant (châssis et portes) ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :*

- L'aménagement d'une piscine ;*
- La rehausse du mur de soutènement sis au fond de la parcelle ;*
- La construction du retour du mur de soutènement en mitoyenneté avec le n°48 ;*
- La réalisation d'une structure et d'une façade « trompe-l'œil » dissimulant le mur de soutènement et la construction d'un local technique pour la piscine ;*
- La régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois et de la porte de garage en aluminium de ton gris anthracite ;*

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

*Considérant que les travaux réalisés en zone de cours et jardins se situent au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;*

*Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;*

*Considérant que ces réclamations portent principalement sur :*

- L'impact visuel de la hauteur du mur intégrant le local technique de la piscine sur le jardin du bien sis au n°48 ;*
- La non - nécessité de construire ce mur de soutènement contre la mitoyenneté avec le n°48 vu l'absence des terres à retenir ;*
- Les vues intrusives sur les deux biens voisins engendrées par le niveau du plateau rehaussé et de la piscine ainsi que sa distance par rapport aux limites mitoyennes ;*
- L'impact visuel du trompe-l'œil sur la valeur des deux biens ;*
- Le non-respect des dispositions du code civil en matière des vues directes ;*
- Les nuisances sonores que peut engendrer le volume réalisé au fond de la parcelle ;*
- L'impact visuel et paysager de la nouvelle construction sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;*
- Le précédent préjudiciable que constitue ce « trompe-l'œil » ;*
- Le manque du réseau d'évacuation des eaux de la piscine et son impact éventuel sur les jardins voisins en cas de vidange de celle-ci ;*

- *La discordance entre les plans et la situation de fait concernant la rehausse du niveau du plateau abritant la piscine ;*

*Vu le mail envoyé par le demandeur en date du 10 juillet 2023 et le dépôt en séance d'un historique photographique ;*

*Considérant que les nouveaux châssis et porte d'entrée sont en bois de ton gris anthracite ;*

*Considérant que la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium anthracite ;*

*Considérant que les divisions des nouvelles menuiseries en bois semblent correspondre aux menuiseries d'origines ;*

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

*Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis participe à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;*

*Considérant qu'il y aura lieu dès lors d'uniformiser les matériaux des portes et des châssis en prévoyant lors du prochain remplacement une porte de garage en bois de ton anthracite ;*

*Considérant que la piscine aménagée sur le dernier plateau situé au fond du jardin a impliquée une rehausse de d'environ 40 cm de ce dernier ;*

*Vu les discordances relevées entre les coupes et le reportage photographique concernant la rehausse du mur de la piscine ;*

*Considérant que la modification du relief inférieure à 50 cm et l'aménagement d'une piscine de 20 m<sup>2</sup> à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;*

*Considérant que la rehausse du plateau ainsi que l'emplacement de la piscine engendrent des vues plongeantes et intrusives sur les deux jardins voisins, portent préjudice à l'intimité du voisinage ;*

*Considérant de plus que ce plateau étant reconstruit et rehaussé ne respecte pas le code civil en matière des vues directes ;*

*Considérant par ailleurs que ce plateau initialement en plein terre a été recouvert d'une structure en bois et un revêtement constitué de feutres géotextiles perméables ; que cette modification réduit la capacité d'absorption des eaux pluviales au niveau de ce plateau ;*

*Considérant que l'artificialisation et la rehausse davantage de ce plateau peut engendrer de l'érosion de la biodiversité et de l'accroissement des risques naturels, notamment des inondations par ruissellement urbain ;*

*Considérant par ailleurs qu'aucune précision n'a été apportée concernant le système d'évacuation des eaux de la piscine ;*

*Considérant qu'il y a lieu d'abaisser le niveau de plateau et de revoir l'emplacement de la piscine afin de réduire leur impact sur les propriétés voisines et tendre au respect des dispositions du code civil en matière des vues directes ;*

*Considérant que la rehausse du mur de soutènement sis à 1,20 m du fond de la parcelle s'élève à 1,75 m de hauteur ;*

*Considérant que cette rehausse à 2,50 m permet de mieux retenir le déversement des terres du haut de la parcelle voisine sis à l'Avenue Léopold Wiener 61 ;*

*Considérant que le mur de soutènement rehaussé à l'arrière a été revêtu d'une structure en bois recouverte d'une façade « trompe l'œil » et d'une toiture à versants en tuiles noires ;*

*Considérant que l'unique fonction de cette construction est de dissimulé le mur de soutènement existant à l'arrière ; que le projet prévoit de placer sur son toit des panneaux photovoltaïque ;*

*Considérant que la demande porte également sur la régularisation du prolongement du mur de soutènement le long de la limite mitoyenne avec le bien sis au n°48 ;*

*Considérant que la différence de niveau entre les jardins sis au n°48 et n°50 est minime et ne présente aucun risque de déversement des terres ; que dès lors la hauteur de ce mur de soutènement perpendiculaire n'est pas justifiée ;*

*Considérant par ailleurs que ce mur a permis d'aménager un local technique pour la machinerie de la nouvelle piscine ;*

*Considérant que la machinerie de la piscine installée dans ce local sis en mitoyenneté avec le n°42 est susceptible de causer des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;*

*Considérant que la machinerie pourrait être placée dans un local enterré ;*

*Considérant que la proposition de remplacer la toiture à versants de ce local technique en toiture plate végétalisée ne permet pas de réduire l'impact visuel et acoustique de celui-ci ; qu'il y a lieu dès lors de revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine, de supprimer le local existant et de réadapter la hauteur du mur mitoyen construit ;*

*Considérant que cette réalisation atteignant une hauteur de 3,75 m constitue un précédent préjudiciable à l'aménagement de l'intérieur d'îlot ;*

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

*Considérant que la volumétrie de cette réalisation ainsi que les matériaux proposés en façades et en toiture s'éloignent fortement des caractéristiques urbanistiques et n'assurent pas son intégration dans le contexte paysager de l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant de plus que sa conception forme un espace enclavé susceptible de générer des résonances acoustiques portant atteinte à la tranquillité du voisinage ;*

*Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces caractéristiques paysagères afin d'éviter une dégradation du cadre verdoyant et paysager de l'intérieur d'îlot ;*

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

*Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre le jardin dans son pristin état ;*

Considérant qu'afin de préserver les qualités résidentielles du voisinage et les qualités paysagères de l'intérieur d'ilot il y aurait lieu de revoir le projet en prévoyant les modifications suivantes :

- Supprimer la construction « trompe-l'œil » et prévoir des plantations dissimulant le mur de soutènement rehaussé ;
- Supprimer les retours perpendiculaires au mur de soutènement construits en mitoyenneté ;
- Revoir l'aménagement du plateau en prévoyant plus de surfaces plantées en pleine terre et remettre son niveau dans son pristin état ;
- Revoir l'emplacement de la piscine à distance d'au moins de 1,90 m des limites mitoyennes ;
- Prévoir en limite mitoyenne avec le n°48 la plantation de haies indigènes ;
- Supprimer le local technique et revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine en prévoyant un local enterré ;
- Fournir les détails relatifs au système d'assainissement lié à la piscine ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que réalisé est contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Supprimer la construction « trompe-l'œil » (structure + toiture) et prévoir des plantations dissimulant le mur de soutènement rehaussé ;**
- **Supprimer les retours perpendiculaires au mur de soutènement construits en mitoyenneté ;**
- **Revoir l'aménagement du plateau en favorisant des surfaces plantées en pleine terre en prévoyant notamment en limite mitoyenne avec le n°48 la plantation de haies indigènes ;**
- **Revoir l'emplacement de la piscine à distance d'au moins de 2,00 m des limites mitoyennes ;**
- **Supprimer le local technique et revoir l'emplacement de la machinerie de la piscine en prévoyant un local enfui dans le sol ;**
- **Fournir les détails relatifs au système d'assainissement lié à la piscine ;**
- **Fournir des détails concernant les profils des jardins voisins tant qu'en situation existante que projetée ;**
- **Prévoir lors du prochain remplacement une porte de garage en bois ;**

Considérant que, à la suite de l'avis de la Commission de concertation, la commune a sollicité des plans modifiés en application de l'article 191 ; que cet article reprenait les conditions émises par ladite Commission ;

Considérant que le demandeur a informé la commune, par courrier recommandé daté du 08/01/2024, de son intention de retirer sa demande ;

Vu le procès-verbal d'infraction du 31/05/2024 qui a été dressé suite au retrait de cette demande ;

Projet :

Considérant que le demandeur a introduit une nouvelle demande de permis auprès de la commune en date du 27/05/2024 ;

Que la commune a adressé deux avis de réception de dossier incomplet en dates des 11/07/2024 et 06/02/2025 ; que le demandeur a complété sa demande une dernière fois

le 28/07/2025 ; que, suite à ces compléments, la commune n'a pas notifié d'accusé de réception de dossier complet ni de nouvel avis de dossier incomplet dans le délai prescrit de 45 jours ; que, dès lors, le délai de procédure de 160 jours a pris cours le 11/09/2025 ;

Que le Collège des Bourgmestre et Échevins n'a pas statué dans les délais prescrits ;

Que le dossier a été saisi par la Région en date du 21/02/2026 ;

Considérant que la demande actuelle modifie le projet afin de répondre aux remarques émises dans l'avis de la Commission de concertation du 11/07/2023 ;

Considérant que la toiture inclinée et la structure en trompe-l'œil seront démontées ; que le mur de soutènement remis à nu sera recouvert d'un mortier hydrofuge afin de le protéger des intempéries ; que des plants de *Rhynchospermum jasminoides* à fleurs blanches seront plantés à l'arrière du mur de soutènement afin de le couvrir d'un feuillage persistant ;

Considérant qu'une condition de l'avis de la Commission de concertation imposait la suppression des retours perpendiculaires au mur de soutènement construits en mitoyenneté ; que le demandeur n'a pas respecté cette condition sur base de l'avis d'un ingénieur en stabilité, lequel indique que :

*« Notre analyse sur site confirme que le mur à déposer fait partie intégrante du système de soutènement. Celui-ci agit comme voile de refend, ou contrefort, et participe à la retenue des terres de la parcelle voisine (parcelle D368c12).*

*Nous estimons que la suppression de ce mur affaiblirait le système de soutènement et entraînerait un risque accru de désordre statique, tant au niveau de votre terrasse que de la parcelle surélevée voisine.*

*Par conséquent, nous déconseillons vivement sa suppression d'un point de vue structurel, sauf à envisager une refonte complète du système de soutènement, accompagnée d'une étude de stabilité appropriée. Il est toutefois peu probable qu'une telle révision permette de se passer d'un mur de refend, compte tenu de la configuration existante. »*

Considérant qu'une haie de séparation en *Buxus sempervirens* sera implantée le long de la mitoyenneté en fond de parcelle entre les numéros 48 et 50 ; que du romarin et du thym seront plantés autour de l'accès au skimmer afin de rendre cette zone indisponible lors de l'utilisation du bassin et de limiter les vis-à-vis ;

Que la zone située à droite du bassin, destinée à accueillir l'enrouleur de la bâche solaire en saison, est inaccessible lors de l'utilisation de celui-ci ;

Que deux arbustes *Photinia fraseri* 'Red Robin' seront plantés de part et d'autre du terrassement inférieur afin de limiter les vues plongeantes tout en maintenant un ensoleillement suffisant du bassin ; que ces arbustes présentent un feuillage persistant ;

Que ces interventions améliorent le caractère végétalisé du projet ; que les plans doivent toutefois être précisés davantage, notamment en ce qui concerne l'indication claire des plantations, des zones plantées et des zones non accessibles ;

Considérant que, s'agissant du bassin, le demandeur indique que, compte tenu de sa superficie limitée à 8 m<sup>2</sup>, celui-ci n'est pas de nature à générer des nuisances ; que la terrasse environnante, en revanche, présente une superficie importante et une surélévation susceptible d'engendrer des nuisances visuelles et sonores ;

Qu'en situation de droit, cette zone située en fond de jardin était entièrement aménagée en pleine terre et accueillait un cerisier ; que celui-ci a été abattu ; que l'ensemble des

aménagements réalisés dans cette zone portent atteinte à ses qualités paysagères et végétales ; que la version actuelle du projet constitue une amélioration, certes, mais insuffisante ; qu'il y a lieu de revoir plus en profondeur l'aménagement de cette zone afin de se conformer à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Qu'il convient, comme le préconisait l'avis de la Commission de concertation de 2023, de revoir l'aménagement du plateau en privilégiant les surfaces en pleine terre et en limitant l'emprise de la terrasse afin de respecter la prescription générale 0.6 du PRAS ; qu'il y a lieu de limiter la terrasse à une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> alignée sur la profondeur du local technique, tout en maintenant un chemin d'accès au bassin et à l'escalier menant au jardin ; que cette adaptation permettra d'augmenter les surfaces plantées, de réduire les nuisances et les vis-à-vis, de respecter les dispositions du Code civil et de renforcer le caractère végétal de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le local technique / rangement, après suppression de la structure en trompe-l'œil parallèle au mur de soutènement, présente une superficie inférieure à la moyenne des abris de jardin présents dans l'îlot ; qu'au vu de l'avis de l'ingénieur en stabilité recommandant le maintien du mur perpendiculaire, il apparaît cohérent de maintenir le local technique à cet emplacement ;

Qu'afin de renforcer la verdurisation, une toiture plate végétalisée extensive sera aménagée sur le local technique ; qu'il convient de limiter le débord de toiture au seul côté droit de l'abri (au-dessus de la terrasse), afin de garantir un apport suffisant en lumière et en eau aux plantations situées à l'avant et à l'arrière ;

Considérant, de manière générale, que les coupes ne correspondent pas toujours aux plans ; que, dans la coupe AA', une haie est prévue en mitoyenneté, sans toutefois tenir compte de la différence de niveau existante entre les deux parcelles ; que la coupe BB' ne traverse pas le local technique et représente des plantations derrière le bassin dans une zone normalement destinée à la bâche ; que la coupe DD' n'illustre pas le volume du local technique ni les aménagements paysagers ;

Considérant que la filtration du bassin est assurée par une pompe Hayward Super Pump Pro (11 m<sup>3</sup>/h, 2"/50 mm, monophasée) et un filtre à sable Hayward (10 m<sup>3</sup>/h) ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse en bois en façade arrière, ainsi que la reconstruction des murs de soutènement du jardin et d'un escalier d'accès au jardin surélevé ; qu'en situation de droit, une terrasse existait au rez-de-chaussée sur toute la longueur de la façade arrière ; que cette terrasse était implantée à un niveau inférieur à celui du jardin ;

Que le demandeur a procédé à la reconstruction de la terrasse, de l'escalier et des murs de soutènement à la suite de problèmes de stabilité (en 2002) ; qu'il s'agit d'une terrasse semi-enterrée, dont l'impact reste limité ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la teinte des châssis aux étages, passant du bois peint en blanc à un ton gris anthracite ; que la porte d'entrée et la porte de garage ont également été modifiées, passant du bois peint blanc à l'aluminium de teinte anthracite ; que, malgré la différence de matériau, l'ensemble présente une cohérence esthétique et s'intègre harmonieusement dans le bâti environnant ; qu'il convient toutefois de joindre un plan de façade en situation projetée ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une enseigne en zone de recul ; que celle-ci est conforme au Titre VI du RRU ; qu'il y a lieu de joindre un plan de la zone de recul précisant son implantation ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE, MOYENNANT LE RESPECT DES CONDITIONS SUIVANTES :**

- Limiter la terrasse à une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup>, alignée sur la profondeur du local technique, en prévoyant un chemin d'accès vers le bassin et l'escalier menant au jardin, et aménager le solde du plateau en zone plantée ;
- Réaliser le débord de toiture uniquement du côté droit de l'abri de jardin (au-dessus de la terrasse) ;
- Préciser les plans en indiquant clairement les zones plantées (inaccessibles), les zones techniques, les revêtements, ainsi que les dimensions et superficies des différentes zones ;
- Fournir un plan de la façade avant en situation projetée ;
- Fournir un plan de la zone de recul, indiquant l'implantation de l'enseigne, en situation projetée ;
- Corriger les coupes afin d'assurer leur concordance avec les plans et supprimer toute incohérence ;

---

## 2. Rue des Trois Tilleuls, 5

**Objet de la demande :**

construire une piscine naturelle

**Motif de la CC :**

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

***Avis de la Commission :***

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du (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) ;

### **Description du bien et objet de la demande**

Considérant que la demande porte sur le jardin arrière d'une maison unifamiliale 4 façades ;  
Considérant que ce jardin présente une superficie d'environ 580 m<sup>2</sup> ; qu'il est actuellement occupé par une extension de 14m<sup>2</sup>, une terrasse de 41m<sup>2</sup> et un cabanon de jardin d'environ 24 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande vise à construire une piscine naturelle de 35 m<sup>2</sup> ;

### **Actes d'instruction**

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

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

Vu que 4 lettres de réclamation ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 06/04/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- L'imperméabilisation en intérieur d'îlot qu'implique le projet ;
- Le risque de nuisances sonores qu'implique la construction d'une piscine dans un quartier dense, soumis à une forte promiscuité ;
- L'incompatibilité entre la construction d'une piscine et le caractère villageois du quartier du "vieux Boitsfort" (la piscine étant jugée comme un élément anachronique et dénaturant) ;
- Le risque de noyade pour la faune locale (chats, renards, ...) ;
- Les risques de nuisances liées au chantier (bruit, poussière, instabilité des bâtiments du quartier) ;

### **Analyse de la demande**

Considérant que la piscine projetée est implantée dans une zone de pelouse ; que sa construction ne nécessite pas d'abattage d'arbre ;

Considérant, cependant, d'après les photos jointes à la demande, que l'implantation telle que proposée risque de compromettre la survie du cerisier situé à proximité ;

Considérant qu'il conviendrait de décaler d'au moins 1 mètre l'implantation de la piscine afin de ne pas porter atteinte au réseau racinaire de l'arbre ;

Considérant qu'elle ne dispose pas de terrasse sur son pourtour, à l'exception des margelles surmontant la structure enterrée ;

Considérant que sa construction portera la superficie imperméabilisée du jardin à environ 114 m<sup>2</sup>, (soit à environ 19,5% de sa superficie totale) ;

Considérant qu'il conviendra de veiller au respect des dispositions de l'article 6 du titre 3 du RRU visant à la protection des arbres existants (racines, troncs, couronnes) lors du chantier ;

Considérant qu'il s'agit d'une piscine naturelle disposant d'une zone de nage de 25 m<sup>2</sup> et d'une zone de filtration naturelle de 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les piscines naturelles permettent, par rapport aux piscines "traditionnelles" :

1. Une économie d'eau (pas de changement d'eau nécessaire)
2. Une économie d'énergie (pas de chauffage et de filtration mécanique)
3. Une filtration naturelle, sans produits chimiques

Considérant que les piscines naturelles présentent par ailleurs certains intérêts écosystémiques (point d'abreuvement pour les passereaux et insectes pollinisateurs, refuge pour les insectes aquatiques, effet de "microclimat", ...) ;

Considérant que la piscine ne disposera pas de volet ce qui implique un risque de noyade pour la petite faune ;

Considérant que la faible profondeur du bassin de filtration permettrait à une partie de la faune de s'échapper ; qu'il convient toutefois de prévoir un dispositif anti-noyade pour protéger la plus petite faune locale (rongeurs, hérissons, ...) ;

Considérant que son aménagement est conforme à la prescription 1.2.2.1 du PPAS « Zone 4 Souverain Ouest » qui prévoit que les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs ;

Considérant que son aménagement est également conforme au titre 1 du RRU qui autorise les constructions d'agrément en zones de cours et jardins (article 12) et qui limite l'imperméabilisation / la minéralisation de la zone de jardin à 50% (article 13) ;

Considérant que la piscine sera implantée à plus de 3 mètres des limites mitoyennes ; qu'elle ne disposera pas de pompe à chaleur ou de système de filtration mécanique susceptible de générer des nuisances sonores ;

Considérant que la pompe de circulation sera installée dans le cabanon de jardin existant ; Considérant par conséquent qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du 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 ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION DE :**

- Décaler l'implantation de la piscine d'au moins un mètre afin de ne pas porter atteinte au réseau racinaire du cerisier ;
- Veiller au respect des dispositions du titre 3 du RRU (gestion du chantier), en particulier de l'article 6 visant à la protection des arbres existants (racines, troncs, couronnes) ;
- Prévoir un dispositif anti-noyade (petite rampe d'évacuation) destiné à la petite faune locale (rongeurs, hérissons, ...) ;

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

---

### 3. Drève du Rembucher, 51

**Objet de la demande :**

isoler les façades et la toiture et construire deux lucarnes

**Motif de la CC :**

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

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

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

**Avis de la Commission :**

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

### **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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 - Coin du Balai » (AG du 01/10/2015) en zone d'habitat et d'activités complémentaires ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir L2 - 328/FL/2, délivré le 27/09/1963 et modifié le 09/11/1981 ;

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 semi-mitoyenne de type bel étage, de 3 niveaux, datant des années 1960 ;

Considérant que la demande vise à :

- Construire une lucarne dans le versant avant afin d'aménager deux chambres dans les combles ;
- Isoler les façades et la toiture par l'extérieur ;

### **Actes d'instruction**

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

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

- Dérogation aux articles 3 (implantation de la façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du RRU ;
- Dérogation à la prescription 4.2.7 du PPAS (implantation des lucarnes) ;
- Dérogation à l'article 4.D du permis de lotir (implantation des lucarnes) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

### **Analyse de la demande**

#### **Concernant la construction d'une lucarne et l'aménagement des combles**

Considérant que le bien dispose d'une lucarne dans son versant arrière ;

Considérant que les combles sont actuellement aménagés en une chambre, une salle de bain et un espace de rangement ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une deuxième lucarne, dans le versant avant, afin d'améliorer l'habitabilité des combles et d'aménager une pièce (chambre / bureau) supplémentaire ;

Considérant que la lucarne projetée est implantée dans les plans de la façade avant et ne s'intègre pas comme élément secondaire de la toiture ;

Considérant que le retrait possible au niveau de la lucarne projetée est contraint par :

- La hauteur d'allège que ce retrait implique ;
- L'aménagement intérieur contraint par la profondeur du bien et par la hauteur sous plafond ;

Considérant qu'il est possible et souhaitable de prévoir un retrait de 50 cm par rapport à la façade avant existante (sans isolation) sans compromettre le programme du projet ;

Considérant que ce retrait permettra d'intégrer la lucarne comme élément secondaire de la toiture et de tendre au respect des prescriptions du PPAS et du permis de lotir ;

Considérant qu'il conviendrait de limiter l'impact de la lucarne en prévoyant un couronnement ;

## Concernant l'isolation des façades et de la toiture

### Façades

Considérant que la demande prévoit l'isolation des façades par l'extérieur ;

Considérant que l'isolant de la façade avant dépassera l'alignement existant et déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul ; que l'isolation n'empiètera donc pas sur l'espace public ;

Considérant que le désalignement de façade induit par l'isolation est mineur (15 cm) ; qu'il sera peu perceptible ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre 1 du RRU en matière d'implantation est donc acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de couvrir l'isolant avec un enduit de teinte ocre ;

Considérant que les façades avant de l'alignement dans lequel se situe le bien sont toutes en briques de teinte naturelle ;

Considérant que l'article 2.G. du permis de lotir (matériaux de façade) :

- Prévoit que les façades d'un même groupe d'immeuble soient érigées dans les mêmes matériaux ou des matériaux s'harmonisant entre eux ;
- Interdit l'enduisage des maçonneries extérieures ;

Considérant que l'utilisation d'un enduit est contraire aux prescriptions du permis de lotir et est en rupture avec le groupe de maison dans lequel s'intègre le bien ;

Considérant que cette rupture est principalement perceptible en façade avant ;

Considérant qu'il convient de prévoir un parement en briques de teinte naturelle au niveau de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre 1 du RRU en matière de profondeur, au vu de l'isolation prévue en façade arrière ;

Considérant que ce dépassement est minime ; qu'il ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le mur pignon est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'enduit de teinte ocre proposé en façades latérale et arrière s'intégrera aux façades en briques ;

Considérant que la dérogation à l'article 2.G du permis de lotir en ce qui concerne le parement des façades latérale et arrière est acceptable ;

### Toiture

Considérant que la toiture sera isolée par l'extérieur ; qu'elle dépassera donc le profil mitoyen du bien voisin et implique une dérogation à l'article 6 (hauteur de la toiture) du titre I du RRU ;

Considérant que le dépassement induit par l'isolation est mineur (environ 20 cm) ; qu'il sera peu perceptible ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU en matière de hauteur de toiture est donc acceptable ;

Considérant que les plans de la demande indiquent que la toiture est, et sera recouverte de tuiles de teintes rouges ;

Considérant que la toiture est, dans les faits, recouverte d'ardoises de teinte gris-anthracite ;

Considérant que l'article 2.D du permis de lotir (combles) impose l'utilisation d'ardoises de teinte gris anthracite, posée à joints horizontaux ;

Considérant que l'ensemble des constructions du lotissement respecte cette prescription ;

Considérant que ce matériau sera davantage en accord avec le zinc noir prévu au niveau des lucarnes ;

Considérant qu'ils convient donc respecter cette prescription et de prévoir une couverture de toiture en ardoises ;

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 :**

- Implanter la lucarne avant en retrait de minimum 50 cm par rapport à la façade avant existante en prévoyant un couronnement ;
- Prévoir un parement en briques de teinte naturelle au niveau de la façade avant ;
- Prévoir une couverture de toiture en ardoises de teinte gris anthracite, posée à joints horizontaux ;

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

***Les dérogations relatives aux prescriptions du titre 1 du RRU en ce qui concerne :***

- L'implantation de la façade avant (article 3)
- La profondeur de la construction (article 4)
- La hauteur de la toiture (article 6)

***sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne :***

- L'implantation de la lucarne avant (article 4D)
- Le matériau des façades latérale et arrière (article 2.G)

***sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***La dérogation relative aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne :***

- L'implantation de la lucarne avant (article 4.2.7)

***est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne :***

- Le matériau de la façade avant (article 2.G)
- Le matériau de toiture (article 2.D)

***sont refusées 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. Drève du Rembucher, 57

**Objet de la demande :**

construire une lucarne dans chacun des versants et agrandir les baies de la façade arrière

**Motif de la CC :**

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

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

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

#### **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, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Zone 2 - Coin du Balai » (AG du 01/10/2015) en zone d'habitat et d'activités complémentaires ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du permis de lotir L2 - 328/FL/2, délivré le 27/09/1963 et modifié le 09/11/1981 ;

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 type bel étage, de 3 niveaux, datant des années 1960, et faisant partie d'un ensemble de 4 maisons mitoyennes ;

Considérant que la demande vise à :

- Construire une lucarne dans chacun des deux versants afin d'aménager deux chambres dans les combles ;
- Élargir les baies et remplacer les menuiseries en façade arrière ;

#### **Actes d'instruction**

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

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

- Dérogation à la prescription 4.2.7 du PPA concernant l'implantation des lucarnes ;
- Dérogation à l'article 4.d du permis de lotir concernant l'implantation des lucarnes ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

#### **Antécédents**

Considérant que le bien a, en 2021, fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme référencée « PU/31337-21 », visant à réaliser des travaux similaires à ceux prévus par la présente demande ;

Considérant que ce permis a été délivré en date du 12/12/2022 ; que sa mise en œuvre n'a pas débuté dans les 3 ans ayant suivi sa délivrance ; qu'il est donc désormais périmé conformément à l'article 101 du CoBAT ;

Considérant que le bien a, en 2025, fait l'objet d'une réunion de projet référencée « PROJ/91/2025 », visant principalement à revoir l'implantation des lucarnes autorisées par le permis d'urbanisme susmentionné ;

Considérant que la présente demande fait suite à cette réunion de projet ;

#### **Analyse de la demande**

##### **Concernant la construction de lucarnes et l'aménagement des combles**

Considérant que les combles, actuellement non aménagés, sont accessibles via une trappe située dans la cage d'escalier ;

Considérant que la demande prévoit de prolonger la cage d'escalier et de construire une lucarne dans chacun des deux versants afin de permettre l'aménagement de deux chambres et de sanitaires au niveau des combles ;

Considérant que le bien disposera ainsi de 5 chambres et de 2 salles de bains ;

Considérant que les lucarnes avant et arrière projetées sont respectivement implantées avec un retrait de 60 cm et de 50 cm par rapport aux façades avant et arrière ;

Considérant que la demande déroge donc à la prescription 4.2.7 du PPAS qui prévoit un retrait de minimum 70 cm par rapport aux façades et à l'article 4.d du permis de lotir qui prévoit un retrait de minimum 100 cm par rapport aux façades ;

Considérant que la demande déroge par ailleurs à l'article 4 du titre 2 du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond au niveau des chambres projetées dans les combles ;

Considérant que le plancher des pièces sous combles est situé 50 cm sous le niveau des façades avant et arrière ;

Considérant que le bien dispose d'une profondeur relativement faible (9 mètres) ;

Considérant que les retraits prévus au niveau des lucarnes projetées ont été calculés sur base :

- De la hauteur des allèges que ces retraits impliquent ;
- De l'aménagement intérieur contraint par la profondeur du bien et par la hauteur sous plafond ;

Considérant qu'augmenter le retrait des lucarnes induirait une hauteur d'allège supérieure à 1,10 mètres, ce qui réduit l'éclairage naturel des chambres et limiterait les vues sur l'extérieur (en particulier pour des chambres d'enfants) ;

Considérant par ailleurs qu'augmenter le retrait des lucarnes induirait un rétrécissement des espaces de circulation, déjà fortement contraint par la largeur du bâtiment et l'emplacement central de la cage d'escalier ;

Considérant que les lucarnes présentent une largeur inférieure au 2/3 de la largeur de leur façade respective ;

Considérant qu'elles présentent une hauteur sous plafond réduite afin de limiter leur volumétrie extérieure ;

Considérant que les retraits prévus, bien que non conformes au PPAS et au permis de lotir, permettent une intégration des lucarnes comme éléments secondaires de la toiture ;

Considérant que les dérogations à la prescription 4.2.7 du PPAS et à l'article 4.d du permis de lotir sont donc acceptables ;

#### Concernant l'agrandissement des baies et le remplacement les menuiseries en façade arrière

Considérant que l'agrandissement des baies de la façade arrière permettra d'assurer un éclairage naturel généreux des pièces de vie actuellement peu lumineuses ;

Considérant qu'un soupirail sera aménagé en façade arrière afin de permettre la ventilation naturelle et l'éclairage des caves ;

Considérant que la façade arrière n'est pas visible depuis la rue ;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

**La dérogation relative à la prescriptions 4.2.7 du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'implantation des lucarnes est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

**La dérogation relative à l'article 4.d du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation des lucarnes est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

---

## 5. Rue de l'Hospice Communal, 169

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

transformer et régulariser une maison unifamiliale : créer une annexe de deux étages et une lucarne en toiture avant, rénover et régulariser une lucarne en toiture arrière et régulariser un abri de jardin en fond de parcelle

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

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

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

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

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

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol 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 mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir cette habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La restructuration du rez-de-chaussée avec la construction d'une annexe et la modification d'une baie en façade arrière,
- La modification des combles avec la construction d'une lucarne en toiture avant et la rénovation d'une lucarne existante en toiture arrière,
- La régularisation d'un abri de jardin situé en fond de parcelle ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépasse de plus de 3 m en profondeur et hauteur le profil du bien sis au n°165 de la rue de l'Hospice communal ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant la demande déroge à la prescription 2.1.4 (aspects esthétiques des façades et matériaux) du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce que la largeur des lucarnes projetées est supérieure à 1,60 m et que la lucarne arrière n'est pas implantée à 0,60 m de l'un des deux axes mitoyens du bien ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme (normes d'habitabilité des logements) en ce que les superficies nettes éclairantes de la chambre 1 située à l'étage et de la chambre 3 située dans les combles sont inférieures à la norme prescrite par l'article 10 (éclairage naturel) ;

### **MOTIVATION :**

Considérant que l'habitation se constitue actuellement :

- Au sous-sol : de trois caves, d'une toilette, d'une buanderie et d'une ancienne citerne d'eau,
- Au rez-de-chaussée : de l'entrée avec vestibule, du salon et de la cuisine, prolongée à l'extérieur par une véranda,
- A l'étage : d'une chambre côté rue et d'une salle de bain côté jardin,
- Sous les combles : de deux chambres et d'une mezzanine ;

#### **1. La restructuration du rez-de-chaussée avec construction d'une annexe et modification d'une baie en façade arrière :**

Considérant que la véranda existante à l'arrière du bien est démolie pour la construction d'une annexe sur deux niveaux, sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que sa profondeur est de 4,20 m et sa hauteur de 6,50 m ; qu'elle s'aligne ainsi sur le gabarit du bien voisin sis au n°171 ;

Considérant cependant qu'elle dépasse de plus de 3 m en hauteur et profondeur le profil du bien sis au n°165 ; qu'elle déroge ainsi aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant que ce bien voisin est implanté en retrait de l'alignement du n°169 ; qu'il s'agit d'un volume d'un seul niveau ;

Considérant que sa façade est réalisée avec des bandeaux en fibrociment de teinte brun clair au-dessus des baies et un carrelage de façade de la même teinte sur leurs côtés ; que les châssis sont en bois de teinte foncée ;

Considérant que sa toiture plate est recouverte d'un EPDM lesté de gravier clair ; que les revêtements de teinte claire avec un albédo élevé réfléchissent au maximum la lumière et permettent ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'elle permet au rez-de-chaussée de l'habitation, conjointement avec l'élargissement d'un mur de refend intérieur, de créer des espaces de séjour traversants, avec un réel espace de salle à manger donnant sur une terrasse perméable de 13,30 m<sup>2</sup> réalisée en dalles de ton clair, et à l'étage, l'aménagement d'un bureau ;

Considérant que l'annexe crée des espaces à fort éclairage naturel et donne une vue directe sur le jardin du bien ; qu'elle augmente la superficie habitable du bien de 30 m<sup>2</sup> avec l'aménagement de deux espaces supplémentaires en contact direct avec le jardin ;

Considérant que le projet soumis améliore ainsi les conditions de confort et d'habitabilité du bien ; qu'il constitue une extension normale de l'habitation ;

Considérant dès lors qu'au vu notamment de la disposition particulière du bien et de la parcelle voisine de droite (n°165), les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont minimales et acceptables ;

## **2. La modification des combles avec construction d'une lucarne en toiture avant et rénovation d'une lucarne existante en toiture arrière :**

Considérant la présence de deux chambres sous combles, dont l'une bénéficie d'une mezzanine ;

Considérant qu'une lucarne est créée dans le versant avant de la toiture ; que la lucarne existante en toiture arrière est rénovée ;

Considérant que ces deux lucarnes se positionnent dans le prolongement de leur façade respective ;

Considérant qu'elles sont toutes les deux conformes à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) en ce que leurs largeurs sont inférieures aux deux tiers du développement de la façade et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m le plan de la toiture ;

Considérant cependant que leur largeur de 2,63 m déroge à la prescription 2.1.4 aspects esthétiques des façades et matériaux du PPAS Zone 4 Souverain Ouest qui limite la largeur des lucarnes à 1,60 m maximum ; que la lucarne arrière n'est pas implantée à 0,60 m de l'un des deux axes mitoyens du bien ; qu'elle déroge en cela à cette même prescription ;

Considérant que, au vu de la largeur totale de l'habitation de 3,95 m à l'avant et de 4,25 m à l'arrière, une largeur d'1,60 m ne permettrait pas un réaménagement qualitatif de l'habitabilité des deux chambres concernées ; que la position de la lucarne arrière par rapport à l'axe mitoyen est dictée par la présence de la circulation verticale du bien contre le mur mitoyen ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables pour une amélioration conséquente du confort de l'habitation ;

### **Relief, matériaux et teintes :**

Considérant que ces deux lucarnes sont bardées en panneaux de fibrociment de teinte claire et châssis bois de ton foncé ;

Considérant que la lucarne avant présente à la fois un relief peu marqué et un matériau sans relief ainsi qu'une teinte claire tranchant sur la teinte sombre de la toiture ; que ces caractéristiques ne permettent pas son intégration comme un élément secondaire dans la toiture du bien ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réaliser un couronnement marqué, de choisir un matériau présentant un certain relief et une teinte plus proche du ton des tuiles de la couverture existante ;

### **Superficie nette éclairante :**

Considérant que la surface de vitrage de la lucarne arrière a été augmentée pour obtenir un apport de lumière naturelle adéquat pour la troisième chambre de l'habitation ;

Considérant que la chambre 2 située dans les combles a vu sa superficie nette éclairante diminuée avec le remplacement d'une fenêtre de toit par une lucarne en toiture avant ; que sa superficie nette éclairante est de 2,64 m<sup>2</sup> pour 2,78 m<sup>2</sup> demandés selon l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;

Considérant cependant que la différence est minime et que la création d'une lucarne permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur, telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;

Considérant également que la chambre 1 située à l'étage présente une superficie nette éclairante de 2,34 m<sup>2</sup> pour 2,86 m<sup>2</sup> demandés ;

Considérant que cette différence est peu importante ; qu'il s'agit de la situation existante autorisée à la construction d'un espace de nuit nécessitant de fait un éclairage moins important qu'un espace de séjour ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'article 10 du titre II du RRU pour ces deux espaces sont minimales et acceptables ;

### **3. La régularisation d'un abri de jardin situé en fond de parcelle :**

Considérant la présence d'un abri de jardin d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> en fond de parcelle réalisé sans autorisation ;

Considérant que sa construction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 est attestée par les photographies aériennes datées de 1953 jointes à la présente demande ;

Considérant dès lors qu'elle peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ces actes et travaux sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que la régularisation simplifiée ne peut être refusée que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ; qu'ils n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée de la construction de cet abri de jardin, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

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

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

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

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

- **Revoir la conception de la lucarne projetée dans la toiture avant de l'habitation avec un couronnement plus marqué et un matériau présentant un certain relief et une teinte plus proche de celle de la couverture du bien ;**

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions des articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement en profondeur et hauteur du profil du bien sis au n°165 de la rue de l'Hospice communal sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives à la prescription 2.1.4 aspects esthétiques des façades et matériaux du PPAS Zone 4 Souverain Ouest en ce qui concerne la largeur des lucarnes projetées et l'implantation de la lucarne arrière à moins de 0,60 m de l'un des deux axes mitoyens du bien sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante des chambres 1 et 2 de l'habitation 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.**

---

## 6. Rue Major Brück, 12

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

régulariser la destination d'une maison unifamiliale, la modification d'une lucarne en façade à rue et la construction d'une annexe

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation 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 la situation du bien dans la zone d'incidence (60 m) du site Natura 2000 de "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe" ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen construit au début du XXème siècle et transformé en 1991, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage + combles aménagés sous toiture à versants, avec annexe arrière sur deux niveaux ;

Considérant qu'il s'agit principalement de régulariser l'affectation de cet immeuble en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

1. Du changement de destination du bien, d'étude notariale en habitation unifamiliale,
2. De la construction d'une annexe en façade arrière,
3. De la modification de la lucarne en façade à rue,
4. Du remplacement de châssis et d'une fenêtre de toit en façade arrière ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, (profondeur de la construction et réalisation d'annexes),
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce que la prescription particulière « Ilot 2

avenue du Dirigeable 1, rue Major Bruck 8-18 » impose une profondeur maximale de 10 m pour le volume principal de l'immeuble et interdit les volumes annexes ;  
Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

#### **MOTIVATION :**

Considérant que l'immeuble se compose actuellement :

- Au sous-sol : de caves,
- Au rez-de-chaussée : du salon, de la cuisine – salle à manger, d'une toilette et d'une terrasse pavée donnant sur le jardin,
- A l'étage : d'une chambre en façade à rue, d'une buanderie, et d'un bureau et d'une salle de bain en façade arrière,
- Dans les combles : d'une deuxième chambre, d'un bureau accessoire au logement et d'une salle de douche ;

#### **1. Régularisation du changement de destination du bien, d'étude notariale (bureaux) en habitation unifamiliale :**

Considérant que la situation de droit de l'immeuble établie par le PU n°23-740 délivré le 05/09/1991 fait état de la transformation de l'habitation unifamiliale en étude notariale, soit en bureaux ;

Considérant que le bien se situe au plan particulier d'affectation du sol dénommé Zone 4 Souverain Ouest en zone de service ; que ces zones peuvent accueillir les fonctions de logement (prescription 1.2.1.3. Zones de service) ;

Considérant de plus que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant dès lors que, le projet étant conforme sur ce point tant aux prescriptions dudit PPAS qu'à celles du PRAS, ce changement destination est adéquat et répond au besoin de la commune de Watermael-Boitsfort en logements ;

#### **2. Régularisation de la construction d'une annexe en façade arrière :**

Considérant qu'une extension a été réalisée sans autorisation en 2005 par la demanderesse, en prolongement de l'extension existante ;

Considérant qu'il s'agit d'une annexe d'un niveau, se développant sur toute la largeur du bien et sur une profondeur de 3,30 m ;

Considérant que sa volumétrie s'intègre entre les deux bâtiments voisins sans dépassement en profondeur ou hauteur ; qu'en cela elle est conforme aux prescriptions du titre I du RRU ;

Considérant cependant que cette réalisation accentue la dérogation au PPAS en ce que le bâtiment initial mesurait déjà plus de 10 m (11,80 m) ; que ce dépassement a été autorisé par le PU n°12-646 délivré le 02/12/1949 pour la construction de l'extension arrière sur deux niveaux avant l'entrée en vigueur dudit PPAS (1993) ;

Considérant que sa toiture monopente en EPDM est dotée de deux fenêtres de toit ; que sa façade est en crépi de ton blanc et ses menuiseries, une double baie coulissante et une petite fenêtre, en PVC de ton blanc ; que ces matériaux et teintes sont identiques à ceux de la façade du volume principal ;

Considérant que cette extension abrite la cuisine de l'habitation, dans le prolongement de la salle à manger et du salon de l'habitation ; qu'elle permet d'agrandir ainsi de 12,75 m<sup>2</sup> le rez-de-chaussée de l'habitation, par un espace en contact direct avec l'extérieur, la terrasse et le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse atteint 15,15 m ; qu'elle s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant le maintien d'un jardin de ville d'une profondeur de 27 m ;

Considérant de plus que les deux fenêtres de toit procurent un éclairage naturel supplémentaire à l'ensemble de ces espaces de séjour ;

Considérant qu'elle améliore le confort et l'habitabilité du bien ; que les biens dans le voisinage immédiat présentent également ce type d'extensions ;

Considérant dès lors que sa régularisation est acceptable ;

### **3. Régularisation de la modification de la lucarne en façade à rue :**

Considérant que la lucarne prévue en façade à rue, composée d'une baie verticale entourée d'une verrière semi-circulaire, n'a pas été réalisée conformément aux plans de la dernière situation de droit du bien (PU n°23-740 du 05/09/1991) ;

Considérant que seule la partie centrale de la lucarne projetée a été réalisée, très certainement lors de la rénovation du bien suite au permis délivré ;

Considérant que la lucarne existante est conforme aux prescriptions du titre I du RRU ;

Considérant que ses matériaux et teintes sont identiques à ceux de l'ensemble des menuiseries de la façade ; que son esthétique correspond à l'architecture de la façade à rue du bien et qu'elle s'intègre discrètement dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que la superficie nette éclairante procurée par cette lucarne est d'1,90 m<sup>2</sup> ; que l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU exige au minimum une superficie nette éclairante égale au 1/5<sup>ème</sup> de la superficie du local concerné, soit 3,85 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un espace de nuit et non d'un espace de séjour nécessitant un éclairage naturel conséquent ; que l'ajout d'une fenêtre de toit est structurellement impossible ;

Considérant par ailleurs que la modification de cette lucarne dans le but d'accroître la surface vitrée de cet espace serait préjudiciable à l'esthétique architecturale de la façade à rue du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU et la régularisation de la lucarne modifiée sont acceptables ;

### **4. Régularisation du remplacement de châssis et d'une fenêtre de toit en façade arrière :**

Considérant que les châssis d'origine, probablement en bois, de la façade arrière ont été progressivement remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que la fenêtre de toit prévue en toiture arrière a été remplacée par une fenêtre plus petite ;

Considérant que ces actes et travaux ne sont pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme selon l'article 21.8° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés ;

Considérant cependant que la superficie nette éclairante du bureau éclairé par cette fenêtre de toit est de 0,47 m<sup>2</sup> et donc inférieure à la norme du minimum de 1/12<sup>ème</sup> de la superficie du local prescrite par l'article 10 (éclairage naturel) du RRU, soit 0,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'augmenter les dimensions de cette fenêtre de toit pour obtenir une superficie nette éclairante conforme au RRU ;

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

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

Considérant que le projet présenté n'a aucune incidence sur la zone des 60 m autour du site Natura 2000 de "La Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe" ;

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 :**

- **Revoir les dimensions de la fenêtre de toit dans la toiture arrière de l'habitation afin de répondre aux normes d'éclairage naturel de l'article 10 du titre II du RRU ;**

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

La dérogation relative à la prescription particulière « Ilot 2 avenue du Dirigeable 1, rue Major Brück 8-18 » du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 4 Souverain Ouest en ce qui concerne la réalisation de l'annexe arrière est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;  
La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre 2 de l'habitation est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;  
La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante du bureau de l'habitation est, quant à elle, refusée 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

---

## 7. Chaussée de La Hulpe, 402

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

rénover une maison unifamiliale avec isolation et rehausse de la toiture et création de lucarnes

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

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

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

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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

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

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

*Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 Coin Du Balai approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 (zone d'habitat et d'activités complémentaires, zone d'habitat et d'activités complémentaires et annexes, zone et liseré d'affectation commerciale, zone de cours et jardins, zone de recul), ;*

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

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

*Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades vraisemblablement construite dans les années 30, située à l'angle de la chaussée de La Hulpe et de la rue du Triage ;*

*Considérant qu'elle se compose de trois entités :*

- *Le volume principal occupé par l'habitation unifamiliale, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage sous toiture plate et à versants ;*
- *Le volume secondaire (ancienne remise), de gabarit rez-de-chaussée + combles sous toiture à versants, dûment autorisé en 1933 et transformé en 1957, actuellement occupé par un garage et un local vélos,*
- *Un volume d'un niveau sous toiture plate reliant les deux entités principales ;*

Considérant qu'il s'agit de rénover cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. La rehausse et l'isolation de la toiture de l'habitation avec création de deux lucarnes,
2. L'isolation et le remplacement des menuiseries de ses trois façades,
3. La création de baies en façade latérale, le réaménagement de la zone de recul et la construction d'un local vélos ;
4. Le changement d'utilisation de la remise en garage ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (zone de recul et travaux de transformation),
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant),
- Dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 2 Coin Du Balai en matière de :

- Zone de recul, (prescription 2.2.2, zones non constructibles, zones de recul) en ce que cette zone destinée à être aménagée en zone de verdure et réservée aux jardinets et entrées de constructions ne peut accueillir ni terrasse, ni local vélos ;
- Volumétrie, en ce que la rénovation de l'habitation unifamiliale engendre un accroissement de volume alors que les bâtiments existants dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté (prescription 3.4, travaux de transformation) ;

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

- D'implantation de la façade avant (article 3 du titre I, implantation de la construction – façade avant), en ce que l'isolation extérieure de la façade principale chaussée de La Hulpe entraîne un dépassement de l'alignement avec les biens voisins ;
- Zone de recul, (article 11 du titre I, aménagement de la zone de recul) en ce que les aménagements projetés (terrasse et local vélos) y sont interdits, celle-ci devant être aménagée en jardinet, plantée en pleine terre et ne pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

### **MOTIVATION :**

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Pour l'habitation principale, d'une cave, du salon en façade à rue et de la salle à manger au rez-de-chaussée, - la cuisine prenant place dans le volume intermédiaire-, de deux chambres à l'étage et de combles non aménagés ;
- Pour le volume secondaire, d'une salle de douche et d'un garage à vélos au rez-de-chaussée, de combles non aménagés ;

Considérant que les toitures à versants du bien sont en tuile de ton rouge orangé et les toitures plates revêtues d'étanchéité de ton clair ;

Considérant que la façade à rue de l'habitation est en brique de ton jaune orangé, la façade latérale en bardage Eternit et la façade arrière en enduit de ton beige clair ;

Considérant que les façades des deux autres volumes sont en brique peinte et enduit de ton blanc,

Considérant que l'ensemble des menuiseries du bien est en bois de ton foncé ;

**1. La rehausse et l'isolation de la toiture de l'habitation avec création de deux lucarnes :**

Considérant que les deux toitures plates de la toiture existante sont supprimées ;  
Considérant que la nouvelle toiture isolée se compose de deux versants avec couverture en tuile d'un ton rouge orangé identique à l'existant ;  
Considérant qu'elle est rehaussée d'1,45 m et s'aligne ainsi sur le profil de la toiture du bien voisin au n°400 de la chaussée de La Hulpe ;  
Considérant que deux lucarnes sont créées, l'une à l'arrière et l'autre à l'avant de cette toiture, avec un recul de 70 cm par rapport aux plans de leurs façades respectives ;  
Considérant qu'elles sont réalisées en zinc de ton clair pour les joues, faces et toitures ; que leur couronnement est en bois de ton gris anthracite ; que ces matériaux et teintes s'harmonisent avec la teinte claire de l'enduit de façade ;

**Volumétrie :**

Considérant que les dimensions actuelles du bien faisant l'objet de la demande dépassent les limites extrêmes autorisées et le gabarit fixé par le schéma des affectations du PPAS ;  
Considérant que les actes et travaux de la présente demande augmentent le volume du bien de 98 m<sup>3</sup> ;  
Considérant que cette augmentation constitue une dérogation à la prescription 3.4 (travaux de transformation) selon laquelle la transformation d'un bâtiment existant dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, ne peut faire l'objet d'une transformation avec augmentation de volume ;  
Considérant cependant que cette modification de la toiture permet la création d'une salle de douche et de deux chambres supplémentaires bénéficiant chacune d'une vue directe et horizontale telle que prévue à l'art. 11 du titre II du RRU ;  
Considérant que ces aménagements sont conformes au RRU ;  
Considérant que cette modification de toiture s'intègre parfaitement dans le voisinage immédiat du bien caractérisé par des toitures à double versant et apporte une amélioration significative du confort et de l'habitabilité du logement unifamilial ;  
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

**2. L'isolation et le remplacement des menuiseries des trois façades de l'habitation principale :**

Considérant que la façade sur la chaussée de La Hulpe était à l'origine en enduit de cimentage ; qu'elle a été recouverte de briquettes en 1957 ;  
Considérant que les trois façades du bien sont isolées par l'extérieur avec un isolant de 15 cm et un revêtement en enduit de ton blanc avec soubassement en pierre bleue ;  
Considérant que les habitations de la chaussée de la Hulpe présentent majoritairement des façades avec enduit ; que ce matériau est conforme aux prescriptions du PPAS ;  
Considérant de plus que la teinte choisie permet d'harmoniser les différents volumes du bien ;  
Considérant que la descente d'eau pluviale, munie d'une souche en fonte d'1 m de haut est intégrée à cette isolation ; qu'elle sera reliée à la chambre de visite située dans la cave de l'habitation et à l'égout ;  
Considérant que l'isolation de la façade sur la chaussée de La Hulpe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction-façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'elle a pour conséquence un dépassement de l'alignement avec les biens voisins ;  
Considérant que l'isolation de la toiture et des façades améliore le confort thermique de l'habitation, répond aux objectifs de diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et de consommation d'énergie fossile, et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique tout en respectant le bon aménagement des lieux ; que l'isolation par l'extérieur permet également de protéger les façades contre les intempéries ;  
Considérant de plus que la largeur du trottoir d'environ 2,90 m est largement suffisante pour que ce dépassement de 15 cm ne gêne pas le passage des piétons ;  
Considérant dès lors que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries du bien est remplacé par du bois de ton gris anthracite et les corniches peintes dans le même ton ; que cette teinte tranche avantageusement sur le ton clair de l'enduit des façades ;

3. **La création de baies en façade latérale, le réaménagement de la zone de recul et la construction d'un local vélos :**

**Baies et terrasse :**

Considérant qu'une double baie coulissante et une baie fixe sont créées au rez-de-chaussée de la façade latérale pour ouvrir les espaces de séjour sur l'extérieur et leur apporter un éclairage naturel supplémentaire ; que ces châssis sont en bois de ton gris anthracite, comme l'ensemble des menuiseries du bien ;

Considérant que cet aménagement est complété par une terrasse perméable en Klinkers drainant de ton gris foncé d'environ 10 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il y lieu de préférer des revêtements de teinte claire avec un albédo élevé pour réfléchir au maximum la lumière et permettre ainsi de limiter la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;

Considérant qu'il convient dès lors de choisir des Klinkers drainant de ton gris clair ;

Considérant que le solde perméable restant est d'environ 16 m<sup>2</sup> pour une zone de recul d'une superficie totale de 29,35 m<sup>2</sup> ; que celle-ci est bordée sur toute sa longueur d'une haie vive d'1 m de hauteur ;

Considérant que cet aménagement déroge à la prescription 2.2.2 (zones non constructibles, zones de recul) et à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en ce que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et plantées en pleine terre ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un espace extérieur améliore grandement les qualités résidentielles de l'habitation unifamiliale ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

**Local vélos :**

Considérant la construction dans cette même zone d'un local vélos de 3,45 m<sup>2</sup>, accessible depuis la chaussée de La Hulpe, et réalisé en bardage et couronnement en bois ; qu'il déroge aux mêmes réglementations puisque les zones de recul ne peuvent comporter que les constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que l'habitation bénéficie actuellement d'un local vélos situé dans le volume secondaire de la remise ;

Considérant que les zones de recul de pleine terre plantées participent à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant dès lors qu'il convient de ne pas réaliser ce local vélos et d'aménager cette surface en pleine terre plantée,

4. **Le changement d'utilisation de la remise en garage :**

Considérant que le projet propose dans cet espace l'aménagement d'un garage de 18 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant que la prescription 3.3 (garages et parkings couverts) autorise la réalisation de garages uniquement dans certaines conditions auxquelles la situation du bien ne répond pas ;

Considérant dès lors qu'il convient de conserver l'utilisation actuelle du volume secondaire de l'habitation en tant que local à vélos et remise ;

5. **Voirie :**

Considérant qu'il ressort du dossier de demande de permis d'urbanisme que le trottoir longeant le bien dans la rue du Triage n'a jamais été réalisé ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une obligation lors de la construction d'un immeuble ;

Considérant de plus que l'entretien de la bande engazonnée existante n'est actuellement pas assuré, contrairement aux obligations incluses dans le règlement général de police (art. 22) ;

Considérant qu'il y a lieu de pallier ces manquements et de réaliser le trottoir, d'autant que le projet porte sur l'aménagement de la zone de recul le long de la rue du Triage ;

*Considérant que la réalisation du trottoir participera à l'embellissement de l'espace public, tout comme l'aménagement sollicité de la zone de recul moyennant certaines adaptations ;*

*Considérant le projet soumis participe, par une isolation performante de l'enveloppe de l'habitation principale, aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ;*

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

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

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

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

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **Choisir pour la terrasse projetée des Klinkers drainant de ton gris clair ;**
- **Conserver l'utilisation actuelle en tant que local vélos et remise du volume secondaire de l'habitation ;**
- **Ne pas construire le local vélos projeté en zone de recul et aménager cette surface en pleine terre plantée ;**
- **Réaliser le trottoir le long de la parcelle, dans la rue du Triage et compléter les plans en ce sens ;**
- **Concernant les documents graphiques :**
  - **Présenter entièrement, en situation existante et projetée, les plans du bien, notamment le rez-de-chaussée de la remise ;**
  - **Dessiner la descente d'eau pluviale avec la souche en fonte en élévation et plans ;**
  - **Compléter la légende avec l'ensemble des matériaux et teintes projetés ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate du volume intermédiaire dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le trottoir devant le bien dans la rue du Triage dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;**

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

**La dérogation relative à la prescription 3.4 (travaux de transformation) du PPAS en ce qui concerne l'augmentation de volume du bien est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**La dérogation relative aux prescriptions de l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade) en ce qui concerne le dépassement de l'alignement avec les biens voisins par l'isolation de la façade à rue est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives à la prescription 2.2.2 (zones non constructibles, zones de recul) du PPAS et à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse en zone de recul sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;**

**Les dérogations relatives à la prescription 2.2.2 (zones non constructibles, zones de recul) du PPAS et à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en ce qui concerne la construction d'un local vélos en zone de recul, quant à elles, sont refusées 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.***

---

## 8. Avenue des Bouleaux, 13

**Objet de la demande :**

transformer une habitation unifamiliale, remplacer les volumes secondaires arrière par un nouveau volume

**Motif de la CC :**

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )  
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

***Avis de la Commission :***

**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :**  
**Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-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 trois façades, construite en 1925, de gabarit rez+2+toiture à versants ;

Considérant que la maison a fait l'objet de transformations successives, notamment par la construction d'annexes arrière ainsi que par la transformation et la rehausse de la toiture et des façades ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une habitation unifamiliale et de remplacer les volumes secondaires arrière par un nouveau volume ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du volume secondaire arrière existant et la construction d'une extension arrière plus compacte sur deux niveaux ;
- La construction d'un local vélos/poubelles en zone latérale ;
- La réorganisation des espaces intérieurs, notamment au rez-de-chaussée ainsi que la reconfiguration de l'étage avec modification du nombre et de la répartition des chambres ;
- L'aménagement de balcons au premier et la modification de la terrasse en toiture ;

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

- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral) ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 23/03/2026 au 07/04/2026 ;

**Démolition et reconstruction des annexes arrière :**

Considérant que le projet prévoit la démolition des volumes secondaires arrière existants et la construction d'une extension sur deux niveaux ;

Considérant que les volumes secondaires, de construction légère et à volumétrie courbe, présentent des défauts fonctionnels et constructifs ainsi que des dysfonctionnements importants en termes d'usage et de performance ;

Considérant que leur remplacement permet d'améliorer l'organisation spatiale et les performances du bâtiment ;  
Considérant que la volumétrie projetée reste contenue et cohérente avec le bâti environnant ;  
Considérant que celle-ci dépasse de 1m30 en zone de retrait latéral ;  
Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en zone de retrait latéral (titre I, art. 12), en ce que l'extension projetée et l'implantation du local vélos/poubelles sont implantés en zone de retrait latéral ;  
Considérant que cet article vise à préserver le caractère végétalisé et perméable de ces zones ;  
Considérant que le projet maintient une part significative de surfaces non bâties et prévoit des aménagements favorables à l'infiltration des eaux (revêtements drainants, toitures végétalisées) ;  
Considérant que les ouvertures en façade latérale sont limitées et présentent des surfaces inférieures à celles de la situation existante ;

#### **Local vélos/poubelles en zone latérale :**

Considérant le volume projeté en zone de retrait latéral (local vélos/poubelles) est accessible depuis la voirie ;  
Considérant l'absence de garage et de local adapté au stockage de vélos ;  
Considérant que ce volume adopte le même langage architectural que l'extension arrière projeté, assurant une cohérence d'ensemble ;  
Considérant que ses dimensions (2.50m x 4.54m) permettent le maintien d'un passage latéral de 0.83m ;  
Considérant que cet aménagement améliore la fonctionnalité du bien et son usage quotidien ;  
Considérant que son implantation reste discrète et cohérente avec l'ensemble bâti ;  
Considérant de plus que les transformations sont conformes aux prescriptions du RRU en matière de profondeur et de hauteur de la construction (Titre I, art. 4 et 6) ;  
Considérant que le projet s'inscrit en lieu et place d'un volume existant et n'introduit pas une artificialisation nouvelle significative de l'intérieur d'îlot ;  
Considérant que les caractéristiques du projet (gabarit maîtrisé, toitures végétalisées, gestion des vues) permettent de limiter son impact sur cet intérieur d'îlot ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable ;

#### **Réorganisation des espaces intérieurs :**

Considérant la réorganisation des espaces intérieurs, notamment au rez-de-chaussée ;  
Considérant que la suppression des différences de niveaux existants au rez-de-chaussée et la création des espaces de vie décloisonnés (salon, salle à manger, cuisine) de plain-pied, améliorent la lisibilité et la fonctionnalité des lieux ;  
Considérant que ces interventions relèvent d'une optimisation de l'habitabilité sans impact sur le gabarit ;  
Considérant la reconfiguration de l'étage incluant la création de deux chambres en façade arrière et la transformation d'un local existant en bureau en façade avant ;  
Considérant que la nouvelle organisation permet une adaptation du logement aux besoins d'un ménage familial ;  
Considérant que le volume à l'étage est implanté en léger retrait par rapport à celui du rez-de-chaussée ;  
Considérant que ce retrait limite les incidences volumétriques vers les parcelles voisines ;

**Terrasses et balcons :**

Considérant l'aménagement de balcons en façade arrière, accessibles depuis les chambres, et la modification de la terrasse en toiture ;

Considérant que la création de balcons constitue une amélioration qualitative du logement, en offrant un accès extérieur direct depuis les chambres et en renforçant la relation au jardin ;

Considérant que ces aménagements restent de dimensions limitées et s'inscrivent de manière cohérente dans la volumétrie projetée ;

Considérant que des dispositifs sont prévus afin de limiter les vues directes vers les propriétés voisines, notamment par l'intégration de bacs de plantations fixes et l'aménagement de zones de toitures végétalisées inaccessibles ;

Considérant que ces dispositifs contribuent à préserver l'intimité entre parcelles et à limiter les nuisances potentielles ;

Considérant par ailleurs que les toitures végétalisées participent à l'intégration paysagère du projet et à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant toutefois que l'agrandissement de la terrasse au niveau des combles apparaît disproportionné au regard de son usage, celle-ci étant principalement liée à une chambre à coucher ;

Considérant que ses dimensions excèdent les besoins usuels liés à cette fonction et sont susceptibles d'encourager un usage intensif ;

Considérant que ce type d'usage est de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage, notamment en termes de bruit, de vues directes et de fréquentation accrue en hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de restreindre la superficie de la terrasse au niveau des combles à celle autorisée en situation de droit, afin de limiter les incidences ;

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

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

**Matériaux et abords :**

Considérant que le choix de matériaux durables et du traitement des façades s'inscrit dans une écriture contemporaine sobre et cohérente avec le bâti existant ;

Considérant que les nouveaux volumes seront réalisés dans un bardage en bois composite issu de matériaux recyclés et d'un enduit à la chaux de ton crème ;

Considérant que le projet prévoit des nouvelles menuiseries métalliques de ton mordoré, s'intégrant parfaitement avec le bardage en bois clair ;

Considérant que les tons chauds des nouveaux volumes créent un contraste mesuré avec les teintes plus froides du volume principal (bleu foncé, blanc et gris), tout en assurant une intégration harmonieuse dans le paysage bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter et orienter l'éclairage de manière à ne pas déranger la faune nocturne ;

Considérant que par rapport à l'aménagement des abords, les dispositifs proposés (revêtements drainants, plantations) contribuent à limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que ces aménagements participent à la qualité paysagère du projet ;

Considérant le manque d'informations relatives au plan d'eau projeté à proximité de la limite mitoyenne avec le bien situé au n° 15, dans le prolongement de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de préciser ses dimensions, sa profondeur et son mode de gestion ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que celle-ci vise à préserver les intérieurs d'îlots en limitant les constructions susceptibles d'en altérer les qualités environnementales ;

Considérant dès lors que l'atteinte portée à l'intérieur de l'îlot peut être considérée comme limitée et acceptable ;

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 :**

- Réduire la superficie de la terrasse au niveau des combles à celle autorisée en situation de droit ;
- Fournir les informations relatives au plan d'eau (dimensions, profondeur, gestion, émissions sonores) ;
- Limiter et orienter l'éclairage extérieur vers le bas ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale des toitures plates des extensions dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

*La dérogation relative aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de retrait latéral (art.12. Titre I) 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.*

---

## 9. Rue des Acanthes, 13

**Objet de la demande :**

Démolir et reconstruire une véranda avec agrandissement de sa surface au sol et modification des dimensions d'une fenêtre de toit en versant arrière

**Motif de la CC :**

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

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

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

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

**Avis de la Commission :**

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

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de l'ensemble classé des Cités-Jardins « Le Logis » « Floréal » (AGRBC du 15/02/2001) ;

Considérant que les travaux et aménagement sont soumis au Plan de Gestion Patrimonial et que l'objet actuel de la demande n'est pas couvert par ce même plan de gestion;

Attendu que la demande vise à démolir et reconstruire une véranda avec agrandissement de sa surface au sol et modification des dimensions d'une fenêtre de toit en versant arrière ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2026 au 7/04/2026 à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application de l'article 187/7 du CoBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU :
  - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Titre I, article 4 – profondeur ;
    - Titre I, article 6 – toiture ;
- Application de l'article 207§3 du CoBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art 235) ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis favorable sous conditions, conforme, émis par la CRMS en séance du 18 mars 2026 :

*« La CRMS émet sur la demande un avis conforme favorable.*

*La Commission approuve le remplacement de la véranda existante par une construction de meilleure qualité, jugée – à cette adresse – comme respectueuse des caractéristiques patrimoniales, tant en matière d'intégration architecturale et typologique que d'insertion paysagère.*

*Comme précisé dans son avis de principe de 2025, la Commission fonde son avis favorable sur une évaluation réalisée à partir d'un ensemble de critères, énumérés ci-après, pris en compte conjointement et établis dans l'esprit des principes du Plan de gestion patrimoniale 2 en vigueur dans les cités-jardins Le Logis et Floréal. Ils portent spécifiquement sur les caractéristiques paysagères et typologiques propres aux ensembles de maisons conçues par les architectes Raymond Moenaert et Lucien François, dont celle concernée par la demande :*

- *L'annexe ne perturbe pas les perspectives sur les maisons depuis les principaux espaces publics ;*
- *La construction concerne une façade que l'on peut -ici- qualifier d'arrière et est sans incidence sur les façades donnant sur l'espace public (façades avant ou pignons);*
- *Elle s'intègre de manière adéquate à la composition de la façade arrière et en améliore l'aspect actuel, déjà transformé ;*
- *Les baies d'origine de la façade arrière sont conservées selon leurs dimensions originelles, moyennant l'enlèvement d'une allège ;*
- *Le jardin est de plain-pied avec la maison, ce qui facilite les raccords de l'annexe avec le bâti existant ;*
- *La profondeur de l'ajout n'excède pas 3 m et son emprise au sol respecte le seuil maximal de 25 % autorisé dans le PGP pour la minéralisation ;*
- *De type unifamilial, la maison concernée peut accueillir une telle extension, contrairement aux maisons duplex où l'ajout d'une véranda au rez-de-chaussée compromettrait les vues depuis les logements aux étages ;*

- *Les caractéristiques architecturales proposées pour la nouvelle véranda sont similaires à celles autorisées pour le remplacement d'autres vérandas dans les cités-jardins par permis et répondent aux conditions formulées par la Commission à leur sujet :*
  - *Privilégier l'usage de profilés en acier tout en admettant, pour des raisons budgétaires, le recours à l'aluminium ;*
  - *Réaliser les murets de soubassement en briques de récupération ;*
  - *Affiner autant que possible les profils de toiture et réduire la largeur de la corniche ;*
  - *Employer du vitrage extra clair, dépourvu d'effet réfléchissant ;*
  - *Prévoir le rehaussement des murs mitoyens en briques plutôt qu'en verre.*

*Le projet actuel répond à l'ensemble de ces critères et contribuera en même temps à l'habitabilité du logement et de la circulation entre les différents espaces de vie.*

*Les transformations intérieures envisagées par la demande n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. Pour la façade arrière du rez-de-chaussée, qui sera entièrement intégrée à l'intérieur, la CRMS recommande d'adopter un traitement qui exprime sa fonction originelle de mur extérieur, en cohérence avec la typologie de « serre » de la véranda. À ce titre, la mise en œuvre d'un enduit lisse est déconseillée.*

*Pour ce qui concerne la toiture, la CRMS émet un avis favorable sur le remplacement de la tabatière existante (60 x 80 cm) par une fenêtre de toit (78 x 118 cm), dont les dimensions sont conformes aux conditions particulières de conservation précisées dans l'arrêté de classement du 15/02/2001 (art. 3, 3°). De manière générale, une gestion harmonieuse de l'ensemble classé s'impose et des toitures en particulier qui participent de manière significative à sa valeur patrimoniale. »*

#### Projet :

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite entre 1922 et 1928, de gabarit R+1 avec toiture à versants ;

Que cette maison présente une expression architecturale distincte de celle des petites maisons de l'entre-deux-guerres protégées situées dans le même périmètre ;

Que les abords de la maison sont visés par le classement et font partie intégrante de l'ensemble classé ;

Considérant que la demande vise, de manière générale, à agrandir les pièces de vie par le remplacement de l'extension arrière existante, une véranda construite avant les années 1950, par une nouvelle véranda, thermiquement plus performante, s'étendant sur toute la largeur de la maison et s'inscrivant dans la typologie des vérandas récemment réalisées dans la cité ;

Que la demande concerne également le remplacement de la tabatière existante (60 x 80 cm) par une fenêtre de toit de dimensions 78 x 118 cm en versant arrière ;

Que le projet prévoit en outre des réaménagements intérieurs non structurels, à savoir :

- L'aménagement d'une chambre dans les combles ;
- Le déplacement de la toilette, actuellement située dans la véranda, vers le hall d'entrée ;
- La réorganisation de la cuisine ;
- La démolition de l'allège de la baie entre la véranda et le séjour ;
- Le percement d'une baie de communication entre le salon et la cuisine ;

Considérant que la nouvelle véranda déroge au Titre I, articles 4 et 6 du RRU ; que cette extension permettrait l'aménagement d'un espace de salle à manger en connexion directe avec le jardin, ainsi qu'une amélioration des circulations internes et des relations fonctionnelles entre les pièces ; que l'avis de la CRMS confirme que celle-ci s'intègre adéquatement à la composition de la façade arrière et en améliore l'aspect, déjà altéré ; que, dès lors, les dérogations peuvent être accordées ;

Que le double vitrage prévu pour la véranda participe à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et s'inscrit dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques ; que l'utilisation de menuiseries en aluminium de teinte noire influence la lecture architecturale de la façade arrière ; que, toutefois, l'expression contemporaine de la véranda s'intègre dans la composition d'ensemble de la façade ;

Que le maintien et le respect des matériaux d'origine contribuent à la préservation du langage architectural propre à l'époque de construction ; qu'il y a lieu de veiller à la conservation des éléments décoratifs et des détails architecturaux existants afin d'éviter toute banalisation ;

Considérant que la demande vise également le remplacement de la fenêtre de toit afin d'améliorer l'habitabilité des combles et d'y permettre l'aménagement d'une chambre ;

Que cet aménagement constitue une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ; que, malgré l'augmentation de la surface éclairante (SNE : 0,59 m<sup>2</sup>), celle-ci reste insuffisante au regard des exigences réglementaires pour un local habitable de 13,3 m<sup>2</sup> ; que, toutefois, compte tenu des contraintes liées au classement et aux dimensions maximales autorisées pour les fenêtres de toiture, aucune amélioration supplémentaire n'est possible ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Que la hauteur sous plafond de la chambre projetée est conforme aux dispositions du Titre II du RRU, avec une hauteur de 2,30 m sur une superficie de 6,75 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la présence de volets mécaniques ainsi que d'une descente d'eaux pluviales en PVC gris en façade avant ; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 1999 interdit l'installation de nouveaux éléments techniques en façade avant ; que, selon le plan de gestion (cahier T02), seuls sont autorisés les travaux visant à restaurer l'état d'origine, à savoir des descentes d'eaux pluviales en zinc, pourvues de doubles moignons et de dauphins en fonte ;

Considérant que le projet améliore globalement les conditions de confort et d'habitabilité du logement, tout en assurant une meilleure cohérence de la façade arrière ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable, moyennant le respect des conditions suivantes :**

- **Enlever les volets mécaniques et remplacer la DEP en pvc gris par un DEP en zinc en façade avant ;**
-

## 10. Rue du Buis, 57

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

Placer deux batteries Flow Vanadium sur une surface résiduelle du cimetière de WB dans le cadre d'une expérience de stockage pour notre communauté d'énergie ESB

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

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)  
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 zones de cimetières 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 1 - SOUVERAIN EST PARTIE SUD approuvé par arrêté exécutif en date du 18/03/1993, en zone de cimetière ;

Vu la situation de la demande dans la zone tampon de 60m du site Natura 2000 que constitue la forêt de Soignes ;

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

Considérant qu'il s'agit de placer deux batteries derrière le mur de clôture du cimetière de Watermael-Boitsfort et d'installer des panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une expérience de stockage pour la communauté d'énergie ESB ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose de 61 panneaux photovoltaïques sur le toit plat du columbarium ;
- L'installation de deux batteries de type « Flow Vanadium » à l'arrière du mur de clôture du cimetière ;
- L'installation d'une armoire électrique liée aux deux batteries ;
- La réalisation d'un abri vélos près de l'accès au cimetière ;
- La réalisation des travaux de raccordement électrique et la pose de câbles enterrés ;

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

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

- Application de l'Art. 126§11 pour dérogation à la prescription 2.3 du PPAS dénommé **ZONE 1 - SOUVERAIN EST PARTIE SUD** concernant l'aménagement en zone de cimetière ;

Vu que 27 réactions positives ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu que ces réactions portent principalement sur :

- La contribution du projet aux objectifs de décarbonation de la commune de Watermael-Boitsfort, notamment par la réduction de l'utilisation d'énergies fossiles et la production locale d'électricité renouvelable ;
- Le renforcement de l'autonomie énergétique du quartier, grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques et de batteries permettant le stockage et l'utilisation différée de l'électricité verte ;
- La dimension solidaire et locale du projet, à travers le partage d'énergie entre voisins et le développement de la communauté Énergie Solidaire du Balai (ESB) ;
- L'implication et la sensibilisation des citoyens du quartier à une consommation d'énergie plus responsable et à l'usage d'électricité verte aux moments adéquats ;

- La stabilité et l'accessibilité du prix de l'électricité, moins dépendant des fluctuations et des incertitudes géopolitiques liées à l'approvisionnement en énergies fossiles ;
- Les bénéfices pour la résilience locale, notamment en cas de panne ou de blackout, ainsi que le soutien potentiel à des acteurs locaux tels que le CPAS ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publiques ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'absence d'évaluation appropriée des incidences du projet sur le site Natura 2000 ;
- L'impact potentiel de la réflexion des panneaux photovoltaïques sur les oiseaux ;
- La présence de constructions inscrites à l'Inventaire du Patrimoine architectural et la nécessité de solliciter l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Le caractère lacunaire du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- L'impact écologique du projet sur la zone du cimetière située en zone à haute valeur biologique et caractérisée par :
  - Son rôle essentiel de zone de passage, de nourrissage et de refuge pour la faune, en particulier l'avifaune ;
  - Son rôle de zone de liaison dans le réseau écologique bruxellois, entre zone centrale et zone de développement ;
  - La présence d'un milieu boisé apportant verdure et favorisant l'absorption des eaux pluviales ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour la dérogation sollicitée et en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT pour bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu le report d'avis émis en séance du 31/03/2026 par la commission de concertation ;

### **L'installation des panneaux photovoltaïques :**

Considérant que le projet prévoit l'installation de 61 panneaux photovoltaïques sur la partie gauche du toit plat du columbarium, orienté sud-ouest ;

Considérant qu'une partie de l'électricité serait utilisée en journée pour alimenter les bâtiments du cimetière ;

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

Considérant qu'à la suite d'une étude d'ensoleillement sur cette toiture plate, ces panneaux seront installés sur une inclinaison de 13 degrés maximum et une saillie de 23 cm ;

Considérant que leur inclinaison permet de rapprocher au maximum les rangées de panneaux ;

Considérant que cette faible inclinaison offre moins de prise au vent et permet de réduire considérablement le lestage nécessaire pour maintenir les panneaux, préservant ainsi la structure du toit sans perçage de l'étanchéité ;

Considérant que son inclinaison permet de rapprocher au maximum les rangées de panneaux ;

Considérant dès lors qu'au vu de l'implantation des panneaux en retrait de 80 cm de la rive du toit, ceux-ci seront très peu visible depuis le sol et permet une intégration discrète dans le volume de la toiture plate du columbarium ;

Considérant par ailleurs que les panneaux photovoltaïques sont conçus pour absorber la lumière, et non la réfléchir, avec des taux de réflexion très faibles ; que celles-ci ne présenteront, dès lors, pas d'impact significatif sur l'avifaune ;

Considérant qu'en ville la pose de panneaux est à privilégier sur des surfaces bâties ;

Considérant que les incidences avérées des panneaux solaires sur l'avifaune sont principalement reconnues dans le cadre de grands parcs de panneaux solaires placés sur des axes migratoires ;

Considérant que la demande prévoit une surface de panneaux solaires relativement limitée et implantée sur un bâtiment existant ;

### **L'installation de deux batteries, d'une armoire électrique et d'un abri pour 4 vélos :**

Considérant que le projet prévoit l'installation de deux batteries de type « Flow Vanadium », une armoire électrique et un abri vélos à l'arrière du mur de clôture du cimetière ; que ces deux batteries seront alimentées par les 61 panneaux photovoltaïques prévus sur la partie gauche du toit plat du columbarium, orienté sud-ouest ;

Considérant que ces installations dérogent à la prescription 2.3 du PPAS dénommé ZONE 1 - SOUVERAIN EST PARTIE SUD en ce que la zone du cimetière n'est pas destinée à accueillir ce type d'installation ;

Considérant que les ouvriers travaillant au cimetière ne disposent actuellement pas d'infrastructures adaptées pour le stationnement de leurs vélos ; que l'abri vélos projeté permettra de répondre à ce besoin ;

Considérant que le projet soumis s'inscrit dans une double dynamique participative, en collaboration avec Énergie Solidaire du Balai (ESB) et expérimentale, sous la direction de l'Université libre de Bruxelles (ULB) ;

Considérant qu'à ce titre, le département polytechnique de l'ULB propose de suivre et de monitorer une expérience de stockage d'énergie en mettant à disposition deux batteries Flow Vanadium ;

Considérant que l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques sera stockée par des batteries pour les consommateurs de l'Énergie Solidaire du Balai (ESB) ;

Considérant que l'autorité communale est partenaire du projet relatif à l'école des Mésanges et à la crèche de la Sapinière, et que ce projet s'inscrit également dans le cadre d'un partenariat avec celle-ci ;

Considérant que les deux batteries présenteront une hauteur hors-sol totale de 2,25 m et occuperont chacune une surface au sol d'environ 3,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'elles seront posées sur des dalles en béton d'une épaisseur de 20 cm, présentant chacune une emprise au sol de 5,13 m<sup>2</sup> (2,79 m × 1,84 m) ;

Considérant que ces deux batteries seront implantées à une distance de 80 cm du mur de clôture du cimetière et de 3,50 m du réfectoire annexé au cimetière ;

Considérant qu'une armoire électrique murale de 1,80 m de largeur et 2,20 m de hauteur (abritant les réducteurs de charges, onduleurs...) sera accrochée derrière le mur d'enceinte du cimetière entre les deux batteries projetées ;

Considérant que, conformément à la note technique jointe à la demande, ces deux batteries, totalisant une capacité de 80 kWh, présentent plusieurs avantages écologiques et économiques par rapport aux batteries au lithium, notamment en ce qui concerne :

- Leur durée de vie, pouvant atteindre 25 ans, contre environ 12 ans pour les batteries au lithium ;
- La stabilité de leur capacité dans le temps, alors que les batteries au lithium connaissent une diminution moyenne d'environ 3 % par an ;
- La provenance européenne du vanadium (selon les normes sociales et environnementales Européennes) et sa réutilisation intégrale après 25 ans ;

Considérant toutefois que la fiche technique des batteries ES Flow ne publie pas officiellement leur niveau sonore en dB ;

Considérant que le demandeur a réalisé des mesures acoustiques démontrant que le niveau sonore des batteries atteint 48 dB à 6 m et 45 dB à 10 m ;

Considérant que les sépultures les plus proches se situent à environ 6 m des installations projetées ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du cimetière ou à la santé des personnes ;

Considérant que les bruits émis par les installations peuvent être renvoyés et amplifiés par la proximité de murs de façade ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant par ailleurs qu'en séance du 31/03/2026, le demandeur a confirmé que les batteries seront habillées d'un bardage en bois ;

Considérant qu'au vu de la hauteur du mur d'enceinte du cimetière, les installations projetées ne seront pas visibles depuis l'espace public ;  
Considérant cependant que, compte tenu de l'importance de ce projet, qualifié de pilote, inédit à l'échelle communale et peu commun au niveau régional, celui-ci est destiné à constituer une référence pour la mise en œuvre de futurs projets similaires ;  
Considérant qu'il y a lieu de veiller au respect de l'affectation et du caractère du site, en tant que lieu de recueillement, impliquant une attention particulière à la sobriété, à la discrétion et à la qualité de l'intégration paysagère des aménagements projetés ;  
Considérant dès lors que les installations projetées doivent s'inscrire avec soin dans leur environnement et être intégrées dans une nouvelle construction reprenant des caractéristiques architecturales semblables à celles des bâtiments du cimetière ;  
Considérant que cette nouvelle construction permettrait de garantir une intégration discrète des installations projetées dans leur environnement, d'en masquer efficacement la présence visuelle, tout en contribuant de manière significative à la réduction et à la maîtrise des nuisances sonores générées par ces batteries ;  
Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2.3 du PPAS dénommé ZONE 1 - SOUVERAIN EST PARTIE SUD peut être accordée moyennant certaines adaptations ;

#### **La réalisation des raccordements électriques et la pose de câbles enterrés :**

Considérant que les batteries, l'armoire électrique, les panneaux photovoltaïques ainsi que le compteur existant seront reliés par un câblage enterré ;  
Considérant que les travaux de pose de ce câblage nécessiteront des interventions dans le sol ;  
Considérant qu'il convient, compte tenu de la sensibilité et de la vocation du site, de veiller à ce que ces travaux soient réalisés avec les précautions nécessaires afin de préserver le caractère du lieu ;  
Considérant qu'il y a également lieu de s'assurer que les travaux soient exécutés de manière à ne pas porter atteinte aux cheminements existants et aux aménagements paysagers du cimetière ; qu'il convient de prévoir la remise en état soignée des zones impactées par les travaux ;  
Considérant que ces travaux devront être exécutés en concertation avec l'autorité communale compétente et selon les modalités qu'elle jugera appropriées ;  
Considérant que le projet soumis présente des bénéfices écologiques avérés, notamment en matière de transition énergétique, et présente, dès lors, un intérêt environnemental justifiant sa mise en œuvre ;  
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 :**

- **Intégrer les installations projetées dans une nouvelle construction reprenant des caractéristiques architecturales semblables à celles des bâtiments du cimetière ;**
- **Respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;**
- **Fournir une note acoustique établie par un bureau d'étude acoustique en vue de garantir le respect de cet arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;**
- **Veiller à ce que ces travaux d'intervention dans le sol soient réalisés avec les précautions nécessaires afin de préserver le caractère du lieu ;**
- **Veiller à ce que les travaux soient exécutés de manière à ne pas porter atteinte aux cheminements existants et aux aménagements paysagers du cimetière et**

remettre en état soignée les zones impactées par les travaux de raccordement des câbles ;

- Réaliser les travaux de raccordement des câbles en concertation avec l'autorité communale compétente et selon les modalités qu'elle jugera appropriées ;

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

La dérogation relative à la prescription 2.3 du PPAS dénommé ZONE 1 - SOUVERAIN EST PARTIE SUD en ce qui concerne l'aménagement en zone de cimetière 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.

---

## 11. Avenue Emile Van Becelaere, (parcelle cadastrée 9X5)

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

construire trois maisons unifamiliales

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

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

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

Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

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

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

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

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

### **Description du bien**

Considérant que la demande porte sur une parcelle boisée non construite de 2.249 m<sup>2</sup>, implantée entre les maisons mitoyennes du square Raymond Volckerick et de l'avenue

Emile Van Becelaere, (au nord) et les villas de l'avenue Emile Van Becelaere et l'avenue de l'Arbalète (au sud) ;

Considérant que la parcelle présente un important dénivelé sur ses premiers mètres (environ 5,00 m de dénivelé sur 6,00 m de profondeur) ;

### **Objet de la demande**

Considérant que la demande vise à construire un ensemble composé de 3 maisons unifamiliales mitoyennes (2 trois façades et 1 deux façades) sur un sous-sol partiellement commun accueillant 6 emplacements de stationnement, un local vélos, des caves, et les compteurs individuels ;

### **Actes d'instruction**

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU référencé C.2026.0094/2 émis en date du 29/03/2026 ;

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur des façades avant)
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur des toitures)

Vu que 16 lettres de réclamations (dont 8 lettres-types) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/03/2026 au 16/03/2026 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

### **Concernant les nouvelles constructions**

- Les risques de mouvement de sol liés aux importantes excavations prévues dans le projet, et les risques que cela induit pour les maisons voisines (stabilité des murs porteurs et des installations de gaz) ;
- La hauteur et, plus globalement, la volumétrie excessive du projet par rapport aux maisons voisines ;
- L'absence de motivation concernant les dérogations sollicitées (articles 5 et 6 du titre 1 du RRU) ;
- L'impact des nouvelles constructions sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
- La modification substantielle, voire la dénaturation des caractéristiques urbanistiques du quartier, caractérisé par une majorité de maisons de gabarits modestes, d'architecture "traditionnelle" (toitures à versants, façades en briques, ...) ;
- L'expression architecturale contemporaine du projet qui n'est pas en cohérence avec le cadre bâti, en particulier dans une ZICHEE située à proximité du site classé des cités-jardins « Logis » et « Floréal » et qui nuit à l'équilibre urbanistique de la rue et du quartier ;
- L'emprise excessive de l'accès aux garages qui induirait une suppression d'emplacements de stationnement public potentiels ;

### **Concernant l'impact écologique du projet**

- L'absence de rapport d'incidence (malgré l'absence d'obligation légale d'en réaliser une) ; L'impact du projet sur intérêt écologique de la parcelle qui participe actuellement au maillage écologique du territoire (notamment l'abattage de 27 arbres contre 15 arbres replantés) ;

- Le manque d'information concernant les mesures de replantation (taille et âge des arbres plantés) et concernant les mesures de protection des arbres conservés ;

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

### **Analyse de la demande**

#### **Programme et habitabilité**

Considérant que la demande vise à construire un ensemble composé de 3 maisons unifamiliales mitoyennes (2 trois façades et 1 deux façades) sur un sous-sol partiellement commun accueillant 6 emplacements de stationnement, un local vélos, des caves, et les compteurs individuels ;

Considérant que le projet est compatible avec l'affectation prévue au plan régional d'affectation du sol (zone d'habitation à prédominance résidentielle) ;

Considérant que l'ensemble projeté présente une superficie plancher totale de 939 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Maison 1 : 317 m<sup>2</sup> dont 148m<sup>2</sup> habitables (hors caves / grenier / rangement)
- Maison 2 : 296 m<sup>2</sup> dont 167m<sup>2</sup> habitables (hors caves / grenier / rangement)
- Maison 3 : 326 m<sup>2</sup> dont 131m<sup>2</sup> habitables (hors caves / grenier / rangement)

Considérant que les rapports « surface habitable / surface totale » relativement faibles s'expliquent principalement par la présence d'importantes caves et zones de rangement aménagées dans le talus ;

Considérant que le projet présente une densité de logement et une emprise au sol maîtrisée au vu des dimensions de la parcelle (rapport P/S = 0,41 (939 m<sup>2</sup>/2249 m<sup>2</sup>) – rapport E/S = 0,16 (371 m<sup>2</sup>/2249 m<sup>2</sup>)) ;

Considérant que la typologie proposée (s'apparentant à des maisons unifamiliales) correspond à la typologie dominante dans la rue ;

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

#### **Implantation et volumétrie**

Considérant que l'ensemble projeté présente (approximativement) les dimensions suivantes : une largeur à rue de 20,7 m ; une profondeur de 15,0 à 17,7 m ; une hauteur de 12,5 m en façade avant et de 7,0 m en façade arrière ;

Considérant que les façades avant sont implantées en retrait de 5,10 m par rapport à l'alignement ; qu'elles s'implantent ainsi entre le front de bâtisse des maisons situées n°65- 61 et celui de la villa située n°35 ;

Considérant que la construction projetée est implantée à une distance appropriée des limites mitoyennes compte tenu de son gabarit et de l'implantation des biens voisins (3 mètres de distance avec la limite mitoyenne de gauche et 3,20 m avec la limite mitoyenne de droite) ; Considérant que l'aménagement projeté de la zone de recul et des zones de retrait latérales est conforme aux prescriptions du RRU (espaces végétalisés à l'exceptions des accès piétons et carrossables) :

Considérant que la parcelle présente un important dénivelé sur ses premiers mètres (environ 5,00 m de dénivelé sur 6,00 m de profondeur) ; que la construction projetée, implantée dans ce talus, présente un gabarit « rez de chaussée + 3 » en façade avant et « rez de jardin +1 » en façade arrière ;

Considérant que les deux premiers niveaux de la construction sont donc situés en « sous-sol » par rapport au rez-de-jardin ce qui limite les possibilités d'aménagement de pièces de vie à ces étages ;

Considérant que la profondeur des constructions projetées (15,0 à 17,7 m) est raisonnable compte tenu de la profondeur de la parcelle (environ 60 mètres en moyenne) ;  
Considérant que l'emprise du projet par rapport à la superficie de la parcelle est maîtrisée (environ 16%) ; qu'elle est significativement inférieure à celle des maisons mitoyennes du square Raymond Volckerick / de l'avenue Emile Van Becelaere, et comparable à celle des autres constructions voisines ;

#### Dérogation en hauteur

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique notamment en application de l'article 126§11 du CoBAT pour dérogation aux articles 5 (hauteur des façades avant) et 6 (hauteur des toitures) du titre I du RRU ;

Considérant que ces articles concernent les constructions mitoyennes ; que la présente demande porte en réalité sur un ensemble « isolé » au sens du RRU ;

Considérant qu'il convient donc de se référer à l'article 8 du titre 1 du RRU (hauteur d'une construction isolée) qui dispose que la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Considérant que cette dérogation est principalement perceptible et impactante sur la partie gauche (nord-ouest) de la construction projetée (côté maisons mitoyennes de l'avenue Emile Van Becelaere) ;

Considérant que le gabarit de la construction projetée est manifestement davantage basé sur le gabarit de la construction voisine de droite (n°35) que sur les constructions mitoyennes de gauche (ensemble composé des numéros 61 ,63 ,65) ;

Considérant qu'il est souhaitable d'améliorer la transition volumétrique entre l'imposant gabarit de la villa située à droite et les maisons mitoyennes, de gabarit plus modeste, situées à gauche ;

Considérant qu'il convient de limiter l'enclavement du bien voisin de gauche situé en contre-bas, et qui présente une profondeur significativement plus faible que le projet ;

Considérant qu'aménager le dernier étage partiellement en retrait participerait à cet objectif de transition harmonieuse ;

Considérant que le dernier étage de l'habitation de gauche dispose de nombreux espaces de rangement, de plusieurs salles d'eau et d'une chambre de 17 m<sup>2</sup> particulièrement spacieuse ;

Considérant qu'il serait possible et souhaitable de réduire la volumétrie de cet étage en rationalisant son aménagement intérieur, et ce, sans compromettre le programme ou l'habitabilité de cet étage ;

Considérant qu'il convient de végétaliser la toiture plate libérée par le retrait, à l'instar des autres toitures plates du projet ;

#### Stationnement

Considérant que le rez-de-chaussée semi-enterré présente une emprise identique à celle des étages supérieurs et accueillera :

- 6 emplacements de stationnement voiture ;
- 1 local vélo commun correctement dimensionné et aisément accessible pour une utilisation quotidienne (6 emplacements) ;
- 4 grandes caves privatives (32 à 45m<sup>2</sup>) destinées aux habitations ;

Considérant que l'emprise de cet étage correspond à l'emprise des étages supérieurs ;

Considérant que l'accès au parking sera réalisé en dalle gazon-béton semi-perméable ; que son aménagement ne nécessite pas de suppression de place de stationnement public ;

### Expression architecturale

Considérant que les caractéristiques architecturales du projet lui confèrent un style contemporain :

- Matériaux de parement : briques de teinte gris clair de divers appareillage, châssis en aluminium de teinte anthracite, garde-corps vitrés, seuils et soubassement en béton, ... ;
- Toitures plates végétalisées ;
- Façades libres (plusieurs plans de profondeur, baies non alignées, ... ) ;

Considérant que cette typologie du projet s'inspire principalement de la villa voisine (n°35) et, plus accessoirement, d'autres biens situés à proximité (utilisation de brique de parement) ;

Considérant que les matériaux proposés sont sobres, qualitatifs et pérennes ;

Considérant que les façades présentent une proportion et une répartition équilibrée des "vides" et des "pleins" ; qu'elles sont animées par des jeux de textures (moucharabieh, appareillage vertical, appareillage en relief) et de profondeur limitant l'aspect monolithique de l'ensemble ;

Considérant que le projet concerne la construction d'un ensemble neuf, implanté sur une parcelle non-construite, située dans un tissu relativement hétérogène (petites maisons mitoyennes, villas 3 ou 4 façades, immeubles à appartements) ;

Considérant que la typologie manifestement contemporaine décrite ci-dessus est acceptable au vu de la qualité architecturale du projet et de l'absence d'une typologie clairement dominante dans le contexte bâti proche ;

### **Mesures de protection de l'environnement**

#### Abattages et replantation

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 27 arbres et la replantation de 15 arbres ;

Considérant que deux raisons majeures justifient les abattages demandés : présence dans l'emprise des futures bâtisses et présences dans l'emprise du futur bassin d'infiltration ;

Considérant que le projet comporte une noue infiltrante conçue au milieu de la parcelle, en demi-lune ;

Considérant que la mise en œuvre de cette noue nécessite un décaissement relativement important et se retrouve donc dans l'emprise directe, ou indirecte (réseau racinaire) des arbres du site ;

Considérant que les arbres concernés par la noue sont des arbres de semis naturel, des noisetiers, un chêne, des châtaigniers et un érable ;

Considérant que peu d'informations ont été données quant à l'état de ces arbres et il est donc difficile de savoir si leur maintien est à encourager en ne prenant pas en compte l'installation de la noue ;

Considérant qu'il est raisonnable de penser que, vu l'état de la parcelle, ces arbres aient grandi en concurrence avec leurs voisins et se retrouvent donc dépendant de ces derniers (houppiers déséquilibrés), longs et fins ;

Considérant par ailleurs que les plans ne permettent pas de bien apprécier l'impact de la mise en œuvre de la noue sur les arbres conservés ;

Considérant par ailleurs qu'aucun inventaire des arbres conservés n'est fourni ;

Considérant que l'ajout d'une noue, au-delà du bénéfice de la gestion de l'eau, peut créer un micro-milieu différencié ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement de cette noue permet d'ouvrir quelque peu la parcelle et ouvre la porte à un aménagement à la fois paysager et écologique ;

Considérant que, globalement, les essences de replantation proposées sont satisfaisantes ;

Considérant qu'un verger est proposé à l'arrière, en plus d'une prairie arrière composée notamment d'arbres haute-tige alors que qu'un massif boisé existe déjà à cet endroit ;

Considérant toutefois que sans idée de placement et de densité, il est impossible d'apprécier le bon aménagement des lieux et qu'un plan adapté doit être fourni pour ce faire ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un plan des arbres maintenus et un plan de plantation (localisation des plants, ou à tout le moins des massifs, taille à la plantation...) plus précis permettant d'apprécier l'aménagement à venir sur le long terme ;

#### Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet prévoit

- L'installation d'une citerne de 15m<sup>3</sup> ;
- L'aménagement d'une noue de 16m<sup>3</sup> ;
- L'aménagement de toitures végétalisées sur une surface de 188m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces aménagements limitent le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;

#### Chantier

Considérant que le projet implique d'importants travaux d'excavation au vu de la disposition particulière du terrain ;

Considérant que certains courriers reçus durant l'enquête publique font part de craintes quant à l'impact du projet pour la stabilité des murs porteurs et des installations de gaz des maisons voisines ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

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

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

Considérant qu'il conviendra par ailleurs de respecter les dispositions du titre 3 du RRU (chantier) assurant notamment les conditions de tranquillité, de salubrité et de sécurité aux abords du chantier (horaires, nettoyage, circulation du charroi, éclairage, ...) ;

Considérant que les travaux prévus pourront avoir un impact délétère sur les arbres existants, en particulier le décaissement de la noue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'établir un plan de protection des arbres lors du chantier, en ce compris un périmètre de protection physique inaccessible aux engins de chantier et aux dépôts de matériaux ou remblais ;

Considérant pour le surplus qu'il y a lieu, pour le décaissement de la noue, de s'éloigner le plus possible des arbres maintenus et de leurs réseaux racinaires ;

#### Conclusion

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 :**

- **Respecter les conditions émises par le SIAMU dans l'avis favorable conditionnel référencé « C.2026.0094/2 », émis en date du 29/03/2026 ;**
- **Significativement réduire la volumétrie du dernier étage de l'habitation de gauche (côté jardin) afin de limiter l'enclavement du bien voisin de gauche ;**
- **Végétaliser la toiture plate libérée par cette réduction ;**

- Fournir un plan des arbres maintenus et d'un plan de plantation plus précis permettant d'apprécier l'aménagement à venir sur le long terme
- Établir un plan de protection des arbres lors du chantier, en ce compris un périmètre de protection physique inaccessible aux engins de chantier et aux dépôts de matériaux ou remblais
- Prévoir l'abattage des arbres en dehors des périodes de nidification (mars à août) ;
- Stocker les matériaux, placer les baraquements de chantier et manœuvrer les véhicules ou engins de chantier en dehors du réseau racinaire des arbres et haie ;
- Veiller au respect des dispositions du titre 3 du RRU durant le chantier ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la couverture végétale des toitures plates dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

*La dérogation relative aux prescriptions du titre 1 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction (article 8) 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.*

---