

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:**

27/01/2026

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. Avenue du Cerf-Volant, 17A

Objet de la demande :

construire une piscine

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande concerne une propriété plantée située en intérieur d'îlot comprenant une villa faisant actuellement l'objet de travaux de transformation ;

Vu le permis d'urbanisme PU/31646-22 délivré le 03/07/2023 en cours de réalisation ;

Considérant que la demande actuelle porte sur la construction d'une piscine à l'arrière de l'habitation ;

Considérant qu'il s'agit d'une piscine de 52m², margelle comprise, équipée d'un volet de sécurité, de deux points lumineux immergés dans les parois latérales, type LED blanc froid, d'un système de filtration à sable et de traitement de l'eau automatisé par lampe UV et réglage du PH au chlore, dont la température de l'eau est régulée par une pompe à chaleur ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant que 2 courriers de réclamations, ont été introduits dans le cadre de l'enquête publique organisée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le nombre total de pompes à chaleur projetées et leur emplacement susceptible d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant en effet que les plans de réalisation proposent 3 pompes à chaleur : celle autorisée par le permis cité ci-dessus pour le chauffage de la maison, une pour le chauffage de l'eau de la piscine projetée et une troisième pour le conditionnement d'air ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande présente une superficie importante, d'environ 2500m² ;

Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et sont proportionnées aux dimensions de la propriété ;

Considérant que la piscine est implantée à l'arrière de l'habitation, à une distance d'environ 23m des limites mitoyennes des maisons situées le long de l'avenue Léopold Wiener et 10m de celles des maisons de l'avenue des Ortolans ;

Considérant que la séparation visuelle entre les propriétés est assurée par le maintien des massifs végétaux existants sur tout le pourtour de la parcelle ;

Considérant que la terrasse sera étendue jusqu'à la margelle de la piscine de manière à former un aménagement de jardin cohérent ;

Considérant que la construction d'une piscine destinée à un usage familial ainsi que l'aménagement de ses abords constituent des équipements d'agrément conformes à la destination récréative des zones de cours et jardin tel que prescrit par le RRU ;

Considérant que l'eau de la piscine est traitée au moyen d'un système de filtration à sable, complété par une désinfection au chlore ;

Considérant que l'eau de la piscine traitée au chlore doit présenter des concentrations adaptées à un usage privé ;

Considérant qu'avant le rejet éventuel de l'eau sur le sol naturel et/ou dans les égouts à l'occasion des vidanges nécessaires, il doit être procédé à une déchloration préalable de manière à ne pas nuire à la végétation ni à l'environnement ;

Considérant que les installations techniques d'automatisation, de filtration, d'assainissement, et de commande du volet et des spots seront situées dans un coffre accolé à l'annexe en construction ;

Considérant que le chauffage de l'eau de la piscine est assuré par une pompe à chaleur, qui sera implantée en façade latérale de l'extension en construction, à côté de la pompe à chaleur prévue pour le chauffage de l'habitation ;

Considérant en outre que la demande prévoit, en complément de la PAC chauffage, l'installation d'une unité extérieure de conditionnement d'air au même endroit ;

Considérant que l'ensemble de ces installations sera soustrait aux regards du voisinage par la plantation d'une haie, en complément de la végétation existante sur le pourtour de la propriété, dont le but est également de limiter la propagation des bruits générés par les installations ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'éviter la propagation des bruits vers les façades des maisons riveraines et l'augmentation de nuisances sonores potentielles liées à la réverbération des bruits sur les façades de l'habitation en direction des maisons de l'avenue Léopold Wiener ;

Considérant dès lors qu'il aurait lieu de déplacer la PAC de la piscine à proximité de celle-ci, à un endroit éloigné des limites mitoyennes, et de l'orienter vers l'intérieur de la propriété et d'étudier la faisabilité de combiner l'unité extérieure de conditionnement à la PAC de chauffage de l'habitation ;

Considérant en tout état de cause qu'il convient de prévoir des appuis antivibratoires entre les pompes à chaleur et leur support, ainsi qu'un capotage ou un écran acoustique visant à réduire leur impact sonore ;

Considérant également que l'usage des équipements projetés ne peut générer de nuisances sonores excessives susceptibles de nuire à la tranquillité du voisinage et qu'il convient d'assurer une vigilance permanente afin de préserver la quiétude des riverains ;

Considérant qu'il convient de rappeler qu'il y a lieu de respecter les seuils de bruit fixés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de limiter toute forme d'éclairage du jardin et des abords de la piscine, tant en intensité qu'en nombre de points lumineux, de les diriger vers le bas, afin de ne pas perturber la faune nocturne ;

Considérant que les plans d'implantation et de réalisation présentent des discordances au niveau de l'implantation de la piscine et de la localisation des installations techniques ;

Considérant également que les plans ne figurent pas les aménagements de terrasses, dont les dimensions semblent avoir triplé au vu des perspectives fournies ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les effets de la minéralisation sur l'imperméabilisation des sols en utilisant un revêtement percolant ;

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 conditionnel sous réserves de :

- déplacer la PAC liée au chauffage de la piscine à proximité de celle-ci, éloignée de toutes limites mitoyennes et orientée vers l'intérieur de la propriété
- étudier la faisabilité de regrouper les PAC de chauffage et de conditionnement d'air dans une même unité extérieure dûment motivé par une note explicative et technique complémentaire ;
- lever les discordances entre les plans d'implantations et de réalisation, et représenter et coter les nouveaux aménagements de terrasses avec indication du matériau de revêtement
- utiliser un revêtement de terrasse percolant afin de réduire les effets de l'imperméabilisation
- mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour atténuer l'impact sonore des pompes à chaleur et du système de filtration associé à la piscine, notamment par l'installation d'appuis antivibratoires entre la pompe et son support, et/ou la mise en place de capotage ou d'écran acoustique visant à réduire les nuisances sonores ;
- respecter les limites de bruit prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ; Les plans modifiés et note complémentaire répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme. »

2. Rue du Concours, 5

Objet de la demande :

rehausser la toiture, isoler par l'extérieur les façades à rue et arrière, rénover l'intérieur d'une maison familiale, remplacer les châssis, poser des panneaux photovoltaïques et régulariser la porte d'entrée

Motif de la CC :

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

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

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

Avis de la Commission :

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

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

Vu la situation de la demande en zone d'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 subséquentement ;

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

Vu le plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 12/04/1897 ;

Vu l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine architectural (19/08/2024) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite à la fin du XIX^{ème} siècle, de gabarit R+1 + toiture à trois versants ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. Une restructuration intérieure,
2. Une rehausse de la toiture,
3. La pose de panneaux photovoltaïques,
4. L'isolation extérieure des façades à rue et arrière,
5. Le remplacement de l'ensemble des châssis, la régularisation de la porte d'entrée et la création de baies ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 3, implantation de la construction) en matière d'implantation de la façade à rue en ce que l'isolation de cette façade dépasse l'alignement des façades voisines de 14 cm ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 (normes d'habitabilité du logement) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que la superficie du séjour est inférieure à la norme de 20 m² et la superficie nette éclairante de la chambre 1 du R+1 est inférieure au 1/5^{ème} de sa superficie ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS, et pour immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

MOTIVATION

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, d'une cave,
- Au rez-de-chaussée, d'un petit séjour (15,12 m²) d'une petite cuisine (6,82 m²) et d'une salle de douche avec toilette,
- A l'étage : de deux chambres,
- Sous la toiture, d'un grenier ;

1. La restructuration intérieure :

Rez-de-chaussée :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la salle de douche est supprimée pour agrandir la cuisine ; que la superficie de celle-ci passe ainsi de 6,82 m² à 9,43 m² ;

Considérant que le passage entre cuisine et séjour est élargi ;

Considérant que la superficie du séjour (15,12 m²) est inférieure à la norme de 20 m² demandée par l'article 3 du titre II du RRU (Normes d'habitabilité du logement) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante ; que les dimensions réduites (largeur intérieure de 3,57 m en façade à rue, de 4,80 m en façade arrière, pour une profondeur de 6,95 m) de l'habitation expliquent cette situation ;

Considérant de plus que les superficies cumulées de la cuisine et du séjour atteignent 24.55 m² ; qu'il s'agit de la superficie maximale pouvant être atteinte au vu des contraintes spatiales de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie) est minime et acceptable ;

Etage :

Considérant qu'à l'étage, la chambre à l'arrière du bien est supprimée ; qu'elle est remplacée par un hall de nuit et une salle de bain avec toilette éclairés par deux nouvelles baies percées en façade arrière ;

Considérant que l'escalier d'accès aux combles est déplacé, diminuant légèrement la chambre 1 donnant sur la rue ; que la superficie de cette chambre est de 12,18 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre est inférieure (1,55 m²) au 1/5^{ème} de sa superficie (2,43 m²) demandé par le titre II du RRU (normes d'habitabilité du logement) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un espace de nuit et d'une situation existante ; que la baie éclairant cette chambre est existante et alignée sur la baie identique du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) est minime et acceptable ;

2. La rehausse de la toiture :

Considérant que la toiture actuelle à trois pans, charpente et couverture, est entièrement déposée ;

Considérant qu'elle est remplacée par une toiture à deux versants en brique de ton rouge, après isolation ; qu'elle est ainsi rehaussée d'1,67 m par rapport à l'existant, portant le faîtage à 10,94 m ;

Considérant qu'elle dépasse le profil du bien voisin le moins haut d'1,73 m et reste à 1,94 m en dessous du faîtage du bien voisin le plus haut ; qu'en cela elle est conforme à l'article 6 (toiture hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que sa rehausse permet la création d'un niveau supplémentaire pour l'habitation unifamiliale avec la création de deux chambres de 9,80 m² et 11,57 m² et d'une salle de douche avec toilette ;

Considérant cependant que l'environnement immédiat du bien ne présente aucune toiture à deux versants sur rue ; que les toitures des habitations voisines sont à deux versants avec une pente face à l'espace public ;

Considérant que, pour une meilleure intégration du bien à son environnement urbanistique, il convient dès lors de modifier la toiture projetée à l'image des toitures existant dans la rue du Concours, avec la ligne de faîtage parallèle à la rue ;

3. La pose de panneaux photovoltaïques :

Considérant que, la toiture projetée devant être modifiée, la pose de panneaux photovoltaïques devra être adaptée en conséquence et présentée dans les documents graphiques, en coupe, façade et plan de toiture de la situation projetée ;

4. L'isolation extérieure des façades à rue et arrière :

Considérant que les deux façades du bien sont isolées par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur et un crépi de couleur blanc crème ;

Considérant que l'isolation d'une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé est dispense de l'obtention d'un permis d'urbanisme (article 21/1 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 13/11/2008) ;

Considérant que l'isolation de la façade à rue d'une épaisseur de 14 cm maximum devrait être dispensée de l'avis du Fonctionnaire délégué selon le même arrêté (article 21/2) ;

Considérant cependant que, vu l'existence du plan d'alignement cité plus haut, la demande déroge ainsi à l'article (implantation de la construction – façade avant) du titre I du RRU ;

Considérant que la rue du Concours, d'une largeur de plus de 4 m et sans trottoir, est réservée aux piétons et cycles ;

Considérant qu'un dépassement de 14 cm de la façade sur l'espace public ne gênera aucunement la circulation de ceux-ci ; que la largeur de la rue (3,86 m) restera confortable pour le croisement de deux vélos ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est acceptable ;

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

5. Le remplacement de l'ensemble des châssis, la régularisation de la porte d'entrée et la création de baies :

En façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue les châssis existants sont remplacés ; qu'une porte-fenêtre est créée au deuxième étage ;

Considérant que l'ensemble de ces châssis est prévu en bois ; que les volets battants existants et la porte d'entrée existante sont du même matériau ;

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 la porte d'entrée a été modifiée sans permis d'urbanisme ; qu'elle est en bois avec imposte vitrée ;

Considérant que cette porte correspond à l'esthétique de la façade à rue de l'habitation familiale ;

Considérant, qu'au deuxième étage, une porte-fenêtre de 2,10 m de hauteur et 1,80 m de largeur, composée de deux coulissants en bois de ton bleu océan et d'un garde-corps métallique du même ton, est créée pour éclairer la chambre 2 ;

Considérant que cette baie diffère largement des baies existantes, par sa position, ses dimensions et sa forme (linteau droit) des menuiseries existantes afin de permettre une expression plus contemporaine et de distinguer la partie ancienne de la rehausse projetée ;

Considérant, cependant qu'il y aurait lieu de conserver les impostes dans les châssis du rez-de-chaussée et de l'étage afin de préserver les caractéristiques patrimoniales du bien ;

En façade arrière :

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade arrière est en aluminium ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée la porte existante est remplacée par deux baies coulissantes de dimensions h 2,35 m x l 2,35 m ; qu'elles donnent accès au jardin par trois marches ;

Considérant qu'au premier étage la baie existante éclairant le hall de nuit est conservée ; qu'elle présente un linteau arqué ;

Considérant qu'elle est complétée par la création d'une baie éclairant la salle de bain ; que celle-ci est de dimensions h 1,49 m x l 0,67 m ; que son linteau est droit ;

Considérant qu'au deuxième étage, deux baies sont créées pour éclairer la chambre et la salle de douche ; de dimensions h 1,20 m x l 0,62 m pour la salle d'eau et h 1,70m x l 1,55 m pour la chambre ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries des façades à rue et arrière sont de ton bleu océan (RAL 5020) ;

Considérant qu'il convient que la teinte tranche avantageusement sur la teinte blanc crème choisie pour l'enduit des deux façades du bien ; qu'il y aurait lieu de soumettre à l'approbation du Collège des échantillons des teintes projetées ;

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

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur la zone d'incidence (60 m) du site Natura 2000 "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 ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Modifier la toiture projetée à l'image des toitures existant dans la rue du Concours, avec une ligne de faîtage parallèle à la rue ;**
- **Conservier les impostes dans les châssis du rez-de -chaussée et de l'étage afin de préserver les caractéristiques patrimoniales du bien ;**
- **Soumettre à l'approbation du Collège des échantillons des teintes projetées ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries de la façade à rue, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie du séjour (article 3, normes minimales de superficie) et la superficie nette éclairante de la chambre 1 (article 10 éclairement naturel) sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement de 14 cm de la façade à rue (article 3, implantation de la construction - façade avant) est accordée pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

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

3. Rue des Trois Tilleuls, 69

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit R+2/TV sans modification volumétrique

Motif de la CC :

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

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

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

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

Avis de la Commission :

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

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 la zone légale de protection et à moins de 20 m du bien classé : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" (AG du 15/02/2001) ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez+1+toiture à la Mansart ;

Considérant qu'il s'agit de transformer l'habitation unifamiliale sans augmentation de volume ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de la baie de garage existante en façade avant en vue de transformer le garage en une chambre ;
- La transformation de la cave existante derrière le garage en un dressing et une salle de bain attenants à la nouvelle chambre ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs du 1er étage ;
- La réalisation d'une grande baie en façade arrière du 1er étage et l'intégration d'un lanterneau dans le toit plat au 1er étage ;
- Le changement des châssis existants en façade avant et arrière par des châssis en aluminium ;
- L'isolation des toitures plates de l'annexe du 1er étage et de la lucarne arrière ;
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble de la façade arrière ;

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

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis consultatif de la Commission Royale des Monuments et des Sites en Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

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

- Pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- Pour actes et travaux dans la zone de protection d'un bien classé en application de l'art. 237 du COBAT ;

Le réaménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que le rez-de-chaussée se compose actuellement d'un garage, de trois caves, d'une buanderie située à l'arrière ainsi que d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que l'entrée principale du bâtiment demeurent inchangés ;

Considérant que la demande vise à transformer le garage en une chambre et la cave située à l'arrière de celui-ci en un dressing et une salle de bain attenants à ladite chambre ;

Considérant que ces travaux impliquent la transformation de la baie du garage en une baie adaptée à l'aménagement de la nouvelle chambre ; que celle-ci permet un apport suffisant en lumière naturelle et une ventilation adéquate ;

Considérant que l'allège projetée s'inscrit dans le prolongement du soubassement existant, garantissant la continuité et la lisibilité du traitement architectural du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cohérence architecturale d'un immeuble repose notamment sur l'alignement, les proportions et le traitement des baies ;

Vu l'avis consultatif favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites accueille favorablement le remplacement de la porte de garage par une fenêtre, tout en recommandant, dans la mesure du possible, d'aligner les dimensions de la nouvelle baie sur celles des fenêtres des rez-de-chaussée des maisons voisines et d'en restituer le cintrage, afin de renforcer la cohérence de l'ensemble bâti ;

Considérant toutefois que ces transformations permettent un retour à la situation existante antérieure à 1971, date de l'autorisation de construction du garage, la baie d'origine n'étant ni cintrée ni alignée sur les fenêtres existantes ;

Considérant que les dimensions et l'alignement de la baie projetée respectent le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant que ces travaux ne sont pas de nature à modifier les perspectives sur le bien classé, ni depuis celui-ci ;

Considérant que les modifications apportées à la façade principale s'intègrent discrètement dans le paysage urbain et ne portent pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la rue des Trois Tilleuls ;

Le réaménagement du 1^{er} étage :

Considérant que le 1^{er} étage organisé en enfilade comporte un séjour de 18,73 m² côté rue, une salle à manger de 11,18 m² dans la pièce centrale et une cuisine de 9,89 m² aménagée à l'arrière et équipée d'une pièce de rangement de 4,47 m² ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir davantage les baies intérieures séparant les différentes travées du 1^{er} étage en vue de garantir un meilleur agencement de celui-ci ;

Considérant que la cloison séparant la cuisine de sa pièce de rangement sera également supprimée en vue d'agrandir la cuisine ;

Considérant que les deux baies existantes à l'arrière du 1^{er} étage seront remplacées par une grande baie vitrée de 3 m de largeur sur 2,20 m de hauteur permettant ainsi un lien direct avec le jardin et sa terrasse ;

Considérant que la cuisine ainsi que la salle à manger bénéficieront d'un lanterneau de 2 m² prévu dans le toit plat de l'annexe ;

Considérant que ces travaux permettent de créer une grande pièce salon/salle à manger de 31,83 m, ouverte sur une grande cuisine de 17,02 m² ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;
Considérant que les modifications projetées au 1er étage permettent l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

L'aménagement du 2^{ème} étage :

Considérant que les combles comprennent deux chambres de superficies respectives de 18,23 m² et de 11,79 m² ;
Considérant que la demande vise à réduire la superficie de la chambre la plus grande à 10,51 m² afin d'y aménager une salle de bain avec WC à usage commun ;
Considérant que la grande chambre actuelle déroge aux dispositions de l'art.10 du Titre II du RRU en ce que la superficie nette éclairante des châssis des deux lucarnes soit inférieure à 1/5 de la surface totale de la chambre ;
Considérant que la surface de la nouvelle chambre, située en façade à rue du bien, sera portée à 10,51 m² et dotée d'une seule lucarne ; que cette situation constitue par conséquent une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel ;
Considérant qu'il s'agit toutefois d'une troisième pièce de nuit au sein d'une maison unifamiliale ; que l'ensemble des autres chambres est conforme aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Règlement régional d'urbanisme (titre II) ;
Considérant en outre que le réaménagement de cette chambre permettra la création d'une seconde salle de bain au bénéfice des deux chambres ; qu'il s'agit d'un aménagement confortable répondant au principe du bon aménagement des lieux ;
Considérant par ailleurs que cette chambre, située dans le brisis de la toiture sur rue, est éclairée par une lucarne de dimensions réduites dont les proportions s'inscrivent harmonieusement dans la toiture ; que la modifier nuirait à l'esthétique architecturale de la façade du bien ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est acceptable ;

L'isolation de la façade arrière et des toits plats de l'annexe et de la lucarne :

Considérant que la façade arrière ainsi que les toits plats de l'annexe et de la lucarne arrière seront isolés par l'extérieur ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur de cette façade constitue une dérogation aux dispositions du titre I du Règlement régional d'urbanisme relatives à la profondeur (art. 4) et aux toitures (art. 6), en ce que le profil mitoyen du bien dépasse en profondeur et en hauteur celui des deux constructions voisines ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les murs contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;
Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;
Considérant que l'enduit de teinte blanche prévu sur l'isolant contribuera à rafraîchir l'aspect de l'immeuble dans son environnement proche ; que les travaux projetés à l'arrière du bâtiment ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'au vu de l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, les dérogations à l'art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables ;
Considérant par ailleurs que les toits plats de l'immeuble seront également dotés d'une isolation thermique ;
Considérant que l'isolation projetée permet à la fois de protéger les toits contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant qu'elle répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;
Considérant cependant que la nouvelle toiture plate disposera d'une finition en membrane d'étanchéité bitumineuse ;

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

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

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir un revêtement de ton clair sur le toit de la lucarne et le toit plat de l'annexe ;

Le remplacement des châssis existant par des châssis en aluminium :

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la porte d'entrée et des châssis existants en bois de la façade à rue par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que les nouveaux châssis projetés visent à améliorer l'habitabilité ainsi que la performance énergétique du bâtiment par une meilleure isolation ;

Considérant que les divisions des menuiseries participent à la dynamique et à l'esthétique des façades, au même titre que les autres éléments qui les composent ;

Considérant cependant que l'usage de menuiseries en aluminium est susceptible de porter atteinte à l'aspect esthétique et au caractère architectural de l'immeuble, situé de surcroît en ZICHEE ;

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 à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant dès lors que le placement de menuiseries en aluminium ne peut être autorisé et qu'il convient de prévoir des châssis ainsi qu'une porte d'entrée en bois, respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

L'isolation de la toiture principale par l'intérieur et l'installation des panneaux photovoltaïques et d'une pompe à chaleur :

Considérant que la toiture principale de l'immeuble sera isolée par l'intérieur et équipée de douze panneaux photovoltaïques sur chacun de ses versants ;

Considérant que ces travaux contribuent à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'installation desdits panneaux photovoltaïques, telle que projetée, est dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté relatif aux actes et travaux de minime importance ;

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 :

- **Prévoir pour la façade à rue des châssis et une porte d'entrée en bois respectant davantage les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

- Prévoir sur les toits plats de la lucarne arrière et de l'annexe une finition claire permettant, grâce à un albédo élevé, de réfléchir au maximum la lumière et de limiter ainsi la capacité d'accumulation de la chaleur du matériau ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition claire de la toiture plate de l'extension et de la lucarne dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions de l'article 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière sont accordées pour les motifs et aux conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

La dérogation relative aux prescriptions de l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la 3^{ème} chambre 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 Bourgmestres et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

4. Avenue des Gerfauts, 6 - 8

Objet de la demande :

modifier le revêtement des façades pignons et retours latéraux pour venir appliquer un crépis sur isolant extérieur

Motif de la CC :

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

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 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 10 « Vallée de la Héronnière » approuvé par arrêté royal en date du 01/04/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartement de gabarit rez+12+toit plat construit en 1966 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19 août 2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades pignons et les retours latéraux, avec application d'un crépi sur isolant ;

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

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

Considérant que les pignons se composent d'un soubassement revêtu de plinthes en schiste de teinte noire surmontées de dalles de dimension 70 cm x 57 cm en pierre de teinte beige clair ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un crépi de teinte beige clair sur isolant ;

Considérant que le crépi projeté initialement s'éloigne du langage architectural de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il convient de préserver l'aspect esthétique de ces pignons en prévoyant un revêtement doté d'un motif et d'une teinte identique à l'existant ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la finition prévue sur le retour de l'isolant en façade avant ;

Vu le report de l'avis de la commission de concertation émis en séance du 13/01/2026 dans l'attente de nouvelles propositions de revêtement remplaçant le crépi de teinte beige clair initialement prévu ;

Vu les documents fournis par le demandeur en date du 26/01/2026 proposant 3 variantes :

- Variante 1 : la pose de dalles en béton préfabriqué ou pierre reconstituée par devant l'isolation ;
- Variante 2 : la pose d'un enduit structuré avec joints creux
- Variante 3 : la pose d'un crépi sur isolant, finition lisse, sans joints ;

Considérant que les trois variantes proposent une teinte identique à l'existant ;

Considérant que la performance énergétique reste identique entre les trois variantes en considérant le même type d'isolation ;

Considérant qu'au vu du comparatif effectué entre les trois variantes sous plusieurs aspects en termes d'esthétique, de durabilité, d'économie et de sécurité, la demande prévoit de maintenir la proposition d'un crépi sur isolant (variante 3) ;

Considérant les difficultés de mise en œuvre des dalles en béton préfabriqué au vu de la taille du bâtiment ;

Considérant que la solution lisse s'avère la meilleure en durabilité et entretien ;

Considérant cependant que le revêtement proposé, uni et sans joints, s'éloigne du langage architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les joints creux permettent de restituer la lecture des pignons existants tout en intégrant les contraintes techniques liées à l'isolation par l'extérieur ;

Considérant que la reconstitution du calepinage existant par ces joints creux permettrait de concilier les objectifs de performance énergétique avec la préservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un crépi lisse ou un enduit lisse, autonettoyant, avec joints creux en vue de maintenir l'aspect architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir un crépi lisse ou un enduit lisse, autonettoyant, avec joints creux en vue de maintenir l'aspect architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

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

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

5. Avenue des Gerfauts, 2

Objet de la demande :

modifier le revêtement des façades pignons et retours latéraux pour venir appliquer un crépis sur isolant extérieur

Motif de la CC :

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

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 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Zone 10 « Vallée de l'Héronnière » approuvé par arrêté royal en date du 01/04/1993 ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartement de gabarit rez+12+toit plat construit en 1966 ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19 août 2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades pignons et les retours latéraux, avec application d'un crépi sur isolant ;

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

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

Considérant que les pignons se composent d'un soubassement revêtu de plinthes en schiste de teinte noire surmontées de dalles de dimension 70 cm x 57 cm en pierre de teinte beige clair ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble à appartements ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un crépi de teinte beige clair sur isolant ;

Considérant que le crépi projeté initialement s'éloigne du langage architectural de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il convient de préserver l'aspect esthétique de ces pignons en prévoyant un revêtement doté d'un motif et d'une teinte identique à l'existant ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la finition prévue sur le retour de l'isolant en façade avant ;

Vu le report de l'avis de la commission de concertation émis en séance du 13/01/2026 dans l'attente de nouvelles propositions de revêtement remplaçant le crépi de teinte beige clair initialement prévu ;

Vu les documents fournis par le demandeur en date du 26/01/2026 proposant 3 variantes :

- Variante 1 : la pose de dalles en béton préfabriqué ou pierre reconstituée par devant l'isolation ;
- Variante 2 : la pose d'un enduit structuré avec joints creux
- Variante 3 : la pose d'un crépi sur isolant, finition lisse, sans joints ;

Considérant que les trois variantes proposent une teinte identique à l'existant ;

Considérant que la performance énergétique reste identique entre les trois variantes en considérant le même type d'isolation ;

Considérant qu'au vu du comparatif effectué entre les trois variantes sous plusieurs aspects en termes d'esthétique, de durabilité, d'économie et de sécurité, la demande prévoit de maintenir la proposition d'un crépi sur isolant (variante 3) ;

Considérant les difficultés de mise en œuvre des dalles en béton préfabriqué au vu de la taille du bâtiment ;

Considérant que la solution lisse s'avère la meilleure en durabilité et entretien ;

Considérant cependant que le revêtement proposé, uni et sans joints, s'éloigne du langage architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les joints creux permettent de restituer la lecture des pignons existants tout en intégrant les contraintes techniques liées à l'isolation par l'extérieur ;

Considérant que la reconstitution du calepinage existant par ces joints creux permettrait de concilier les objectifs de performance énergétique avec la préservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un crépi lisse ou un enduit lisse, autonettoyant, avec joints creux en vue de maintenir l'aspect architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Prévoir un crépi lisse ou un enduit lisse, autonettoyant, avec joints creux en vue de maintenir l'aspect architectural d'origine de l'immeuble inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

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

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