



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 05 mars 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19234 – Demande de Madame Pollet pour mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse avec pergola, isoler la toiture et créer une lucarne sur le versant arrière d'une maison unifamiliale sis Chaussée de Wavre 1539A

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse avec pergola, isoler la toiture et créer une lucarne sur le versant arrière d'une maison unifamiliale

MOTIFS :

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

ENQUETE : Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Pollet, la demandeuse, Monsieur PARIZEL, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse avec pergola, isoler la toiture et créer une lucarne sur le versant arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la terrasse avec pergola existante en zone de cours et jardins ;
- la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture en vue de l'aménagement des combles ;
- l'isolation par l'extérieur de la toiture avec modification du revêtement ;
- la mise en conformité des châssis ;
- l'installation d'un système de ventilation avec bouches d'extraction en façade avant.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 et qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une terrasse avec pergola existante en zone de cour et de jardin ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), en ce que la pergola en question se situe au-delà des trois-quarts de la parcelle et présente une hauteur supérieure à 3 m ;

Considérant que le jardin du bien est établi sur deux niveaux ; qu'il disposait, en situation de droit, d'un atelier au R-1 (niveau jardin bas) surmonté d'un appentis au rez-de-chaussée (niveau jardin haut) ;

Considérant que le bien disposait originellement d'un atelier sur deux niveaux ; que le volume du rez-de-chaussée a été démoli à l'exception du mur arrière et remplacé par un appentis, conformément au permis d'urbanisme n°13531 ;

Considérant que l'appentis ne couvrait qu'une faible partie de la dalle existante ; que la dalle de béton non protégée laissait l'eau s'infiltrer dans la pièce en dessous ;

Considérant que les volumes existants constituaient une forte rupture visuelle entre les jardins ;

Considérant qu'en 2022, une terrasse a été aménagée sur l'entièreté de la toiture de la pièce semi-enterrée, solde de l'ancien atelier entre les deux niveaux de jardin ;

Considérant que cette terrasse a été pavée (pavés de terre cuite) sur toute sa surface (avec étanchéité préalable) ; qu'une pergola en bois (Douglas) la couvre partiellement afin d'en améliorer le confort thermique estival ;

Considérant que l'escalier en béton menant au jardin bas a été remplacé par un escalier en acier à claire-voie dégageant une fenêtre dans la façade de l'atelier pour son assainissement ;

Considérant que les châssis vétustes de l'atelier ont été remplacés par de nouvelles menuiseries en bois ;

Considérant que le projet n'augmente pas la surface imperméabilisée de la parcelle, la terrasse reposant intégralement sur la toiture plate de l'atelier ;

Considérant que le fond de la parcelle est occupé par des garages ;

Considérant que la structure proposée améliore l'intérieur de l'îlot et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'isolation de la toiture et la création d'une lucarne sur son versant arrière ;

Considérant que la toiture est isolée selon la méthode « sarking » ; qu'une nouvelle couverture en tuiles anthracite est prévue pour les versants et en zinc pré-patiné pour le mansart qui est « redressé » dans le plan de la façade ;

Considérant que la lucarne prévue sur le versant arrière de la toiture permet d'améliorer significativement l'habitabilité de la chambre sous combles ;

Considérant que l'intégralité de sa surface extérieure est en zinc pré-patiné, en rappel au brisis redressé de la façade avant ;

Considérant que la demande concerne aussi la mise en conformité des menuiseries en façade avant, les châssis en PVC ayant été remplacés par des profilés en aluminium thermolaqué de teinte grise ;

Considérant que la division des châssis a été modifiée pour retrouver des proportions identiques, s'inspirant des menuiseries d'origine (permis de 1931) ;

Considérant que la commission regrette la perte de détail au niveau de la porte d'entrée ; qu'une porte avec des détails similaires à celle d'origine est souhaitable lors d'un prochain remplacement ;

Considérant que le projet prévoit également le maintien d'une bouche de ventilation en façade avant pour la salle de bain ;

Considérant que cette installation est contraire à l'art. 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) ainsi qu'à l'art. 10 du titre I du RRU, et qu'il y a lieu de prévoir une évacuation en toiture ;

Considérant qu'il convient également de prévoir une descente d'eau pluviale en métal munie d'une souche de minimum un mètre de hauteur, conformément au RRU (art. 10, titre I) et au RCB (art. 13);

Considérant l'augmentation significative des performances énergétiques et du confort thermique du bâtiment ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer le système de ventilation prévu en façade avant, conformément à l'art. 10 du Titre I du RRU ;
- Prévoir une descente d'eau pluviale en métal avec souche en fonte d'une hauteur minimale de 1 m, conformément au RRU (art.10, titre I) et à l'art. 13 du RCB ;
- Légender le châssis de la baie au niveau du soubassement.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (art.10, titre I) et au RCB, art. 9 et art.13 en matière de système de ventilation et descente d'eau pluviale sont refusées tandis que les dérogations en matière profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés ».