



**COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 26 mars 2026**

4^{ème} OBJET

Dossier 18988 – Demande de Monsieur Houssière pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale à rez-de-chaussée commercial en un immeuble de 2 logements sis Avenue du Parc de Woluwe 16

ZONE : Au PRAS : zone mixte
 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : **Mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale à rez-de-chaussée commercial en un immeuble de 2 logements**

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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

ENQUETE : Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Houssière le demandeur, Monsieur Verva, 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 zone mixte 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 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et de transformer une maison unifamiliale à rez-de-chaussée commercial en un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la rehausse d'un étage (2^{ème} étage) du volume principal de l'immeuble ;
- la modification de l'extension latérale et la mise en conformité des modifications apportées au volume arrière incluant la toiture à versant ;
- la mise en conformité du changement d'affectation du rez-de-chaussée et la division de l'immeuble en deux logements,
- le remplacement des menuiseries et la mise en conformité de la façade avant ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite dans les années 1929 ;

Considérant que la situation existante de droit correspond à celle d'une maison unifamiliale avec un commerce accessoire au rez-de-chaussée ; qu'en situation existante de fait la maison a été transformée en un immeuble de 3 logements ;

Considérant que le dossier indice I prévoyait une mise en conformité de la répartition de l'immeuble en 3 logements ; que cette proposition avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 24 avril 2025 ;

Considérant que la présente demande modifiée (indice II) vise la mise en conformité des transformations réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et la division de l'immeuble en 2 logements ;

Considérant que le bien en situation projetée est dès lors réparti comme suit :

- RDC et 1^{er} étage : un appartement d'une chambre et d'un bureau en duplex d'une superficie de 89 m² jouissant du jardin,
- 1^{er} et 2^{ème} étages : un duplex de 2 chambres d'une superficie de 109 m² ;

Considérant qu'il est précisé dans la note explicative que les deux appartements sont actuellement occupés par une seule famille ; que l'usage du jardin serait dès lors partagé ;

Considérant que le projet modifié indice II, supprime toute intervention sur la parcelle voisine appartenant à Bruxelles Environnement, contrairement à la version I ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification du volume des extensions arrière ainsi que la rehausse du bâtiment principal d'un étage ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4, titre I) et toiture - hauteur (art.6, titre I) en ce que l'extension arrière modifiée se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et dépasse le voisin mitoyen de plus de 3 m, soit de 5,87 m ;

Considérant que la parcelle a une superficie de 158 m² ; que l'emprise bâtie est de 129,3 m² et que seulement 28,7 m² sont non bâtis ;

Considérant toutefois que la profondeur actuelle de la construction semble correspondre à la situation existante de droit ; que la principale modification concerne la rehausse d'un étage de la partie secondaire de la grande extension et la modification de la toiture plate en toiture à versants ;

Considérant également que le volume alloué à la salle de bain du rez-de-chaussée, initialement étendu sur la zone de retrait latérale, est remis en pristin état afin de libérer ce passage latéral sur la parcelle ; que la dérogation au RRU en matière d'aménagement de la zone de retrait latérale (art.12, titre I) est donc supprimée ;

Considérant que le projet n'empiète plus sur la parcelle voisine ; qu'aucune servitude n'est nécessaire ;

Considérant qu'en date du 4/08/1967, le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU n°P410) pour des transformations (renouvellement de la façade, toiture, porte et fenêtre) ; qu'il n'existe pas de documents graphiques présentant ces changements ; qu'au vu de la description des travaux dans les documents écrits d'archives, les transformations présentées ci-dessus pourraient dater de cette période voire bien avant ;

Considérant que la rehausse d'un étage du gabarit principal de la maison, la modification de fait de l'extension en zone de retrait latérale, ainsi que les modifications apportées à l'extension arrière sont respectivement identifiables sur les photos aériennes Brugis de 1971 et 1953 ;

Considérant l'uniformité des façades, notamment en termes de revêtements ;

Considérant que celles-ci s'intègrent discrètement dans le contexte urbain environnant ;

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

Considérant que la demande prévoit la division du bien en deux logements et la mise en conformité de la suppression du commerce ;

Considérant que le 1^{er} logement d'une chambre et d'un bureau se développe entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; que le séjour a été orienté vers l'arrière afin de profiter de la cour ;

Considérant toutefois que la chambre donne à l'avant côté rue et que le bureau se situe à l'arrière au R+1 ;

Considérant que le projet prévoit un local vélo accolé à la chambre, bien qu'accessible depuis le hall commun ;

Considérant de plus, que cette chambre se situe en dessous du séjour du second logement ;

Considérant que la chambre est un espace de nuit ; que sa localisation par rapport à la rue, le local technique et le séjour du second logement est susceptible de générer des nuisances de jouissance de cet espace ;

Considérant qu'inverser bureau et chambre (le bureau mesurant 17 m²) améliorerait la qualité du logement ;

Considérant que ce logement présente des dérogations au RRU en matière d'éclairage naturel (art.10, titre I) et de superficie minimale (art.3, titre II), respectivement de 1,1m² et 1m² ;

Considérant que l'espace salon a une taille de 19 m² ; qu'il se situe toutefois dans le prolongement de la cuisine qui s'étale sur 16 m² ;

Considérant que ces deux espaces cumulés dérogent au RRU en matière d'éclairage naturel (art.10, titre II) ;

Considérant que ces dérogations (art.3, titre II) et (art.10, titre I) sont acceptables moyennant la mise en place d'une baie plus large que celle prévue pour compenser le déficit en éclairage naturel ;

Considérant que la commission n'est pas convaincue par la largeur de baie menant à la cuisine depuis le hall d'entrée qui n'est que de 70 cm ; qu'il y a lieu de la revoir dans la mesure du possible ;

Considérant que le 2^{ème} logement de 2 chambres se développe entre le 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que ce logement présente des dérogations aux normes d'habitabilité du RRU en matière de la hauteur sous plafond (art.4, titre II) en ce que la hauteur sous plafond de la 2^{ème} chambre se situe en dessous des 2,50 m ;

Considérant que le faux plafond existant est démonté pour gagner en hauteur au centre de la chambre ;

Considérant que l'aménagement proposé améliore les conditions d'habitabilité de l'espace et tend vers un respect de la norme ; qu'il s'agit d'une situation qui date vraisemblablement de la modification de la maison en 1964 ; que la dérogation (art.4, titre II) est dès lors acceptable ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, des modifications sont apportées au faux plafond pour retrouver une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m ;

Considérant que le logement présente aussi des dérogations en matière d'éclairage naturel (art.10, titre II) en ce que le séjour et la chambre au R+1 présentent des déficits respectifs de 2,6 m² et 1,1 m² ;

Considérant qu'un velux est installé sur le versant de la toiture de l'extension pour permettre un éclairage suffisant de la chambre au R+1 ;

Considérant que les baies en façade avant sont caractéristiques du bien ; que leur modification porterait substantiellement atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que ces dérogations résultent principalement des tailles généreuses des pièces et de la configuration du bâtiment ; qu'elles ne portent pas substantiellement atteinte à l'utilisation des espaces et sont dès lors acceptables ;

Considérant que les dérogations en matière de WC existantes en situation de fait ont été supprimées ;

Considérant que l'organisation spatiale est améliorée par rapport à la situation de fait ;

Considérant la création d'un local vélo commun de près de 6 m² au rez-de-chaussée ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ainsi que de locaux communs de taille suffisante ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU référencé T.1980.2297/14 du 05/03/2025 auquel il est obligatoire de se conformer ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie perméable (art.13, titre I) en ce que plus de la moitié de la zone de cour et jardin est imperméabilisée ;

Considérant le rôle essentiel de la pleine terre dans l'infiltration des eaux de pluie, la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur, le renforcement de la biodiversité ;

Vu la proximité de la parcelle avec la Promenade Verte ;

Considérant qu'une zone plantée de pleine terre doit être rétablie dans le fond de la parcelle comme c'était le cas en situation existante de droit ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de surface perméable (art.13, Titre I) n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande a été aussi soumise 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 en ce qu'elle porte également sur la mise en conformité de la façade avant ;

Considérant que la composition actuelle de la façade ne correspond pas à la situation existante de droit (permis d'urbanisme de 1929) ;

Considérant les modifications intervenues en août 1967, liées au permis d'urbanisme n° P410 ;

Considérant d'autre part que la rénovation de la façade avant prévue en mars 1988 prévoyait l'application des briques de couleur pierre de France sur la façade ; que la brique existante de fait est de ton rouge et daterait de cette période ;

Considérant que la hauteur de la façade avant est comparable à celles des autres maisons de la rue ;

Considérant que les toitures plates résultant de ces rehausses en façade avant et arrière sont revêtues d'EPDM de ton clair ; que cela s'inscrit dans la lutte contre les îlots de chaleur et améliore le confort intérieur du logement ;

Considérant qu'il est aussi question de remplacer les menuiseries en PVC et bois existants par du PVC structuré imitation bois de ton brun ;

Considérant le maintien d'une uniformité en façade avant ;

Considérant que la porte fixe existante est remplacée par une fenêtre avec un mur d'allège aligné à celui de la fenêtre adjacente ; que la continuité du mur d'allège est assurée par l'usage d'une pierre naturelle similairement à celle du soubassement ;

Considérant l'amélioration des qualités esthétiques et fonctionnelles du bien ;

Considérant la création d'un nouveau logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Concernant le logement 1 : intervertir chambre et bureau ;
- Rétablir une zone de pleine terre plantée à l'arrière du bâtiment.

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 en matière de surface perméable (art.13, titre I) est refusée, tandis que celles en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), superficie minimale (art.3, titre II) hauteur sous plafond (art.4, titre I) et d'éclairage naturel (art. 10, titre I) 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. »