



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

**2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 19272 – Demande de Monsieur et Madame CHARVERON Céline pour rehausser la toiture et transformer la façade arrière sis Avenue Hugo Van der Goes 95**

**ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture et transformer la façade arrière

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

**AUDITION :** Monsieur MULLER et Madame CHARVERON, les demandeurs.

**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 d'habitation 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 rehausser la toiture et transformer la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les actes et travaux suivants :

- Rehausser la façade avant, isoler la toiture par l'extérieur et la rehausser pour aménager le grenier
- Construire une extension arrière sur deux niveaux
- Remplacer les châssis en façade avant
- Placer une pompe à chaleur dans un encaissement réalisé sous l'accès piéton, en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit en premier lieu de rehausser de quelques dizaines de centimètre la façade avant et la toiture, afin de ménager une hauteur sous plafond suffisante sous les combles pour aménager des chambres à coucher, un WC et une salle de douche ;

Considérant que le profil de cette rehausse ne déroge pas aux prescriptions réglementaires, qu'elle permet d'améliorer de façon substantielle les qualités résidentielles du bien en agrandissant l'espace habitable du logement, tout en ne créant pas de nuisances notables sur le cadre urbain environnant ;

Considérant que la toiture projetée présente deux fenêtres de toit pente avant pour éclairer naturellement les pièces situées à l'avant ;

Considérant que ces fenêtres présentent une largeur supérieure à celles des fenêtres de la façade avant ; qu'elles ne sont pas centrées ;

Considérant qu'il convient dès lors d'harmoniser ces éléments relativement visibles avec ceux de la façade en limitant leur largeur à celle des fenêtres du premier étage (pour la fenêtre de droite, limiter la largeur à la section centrale du châssis du premier étage) et de les aligner ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ;  
Considérant que ce dépassement est limité à une zone triangulaire sur l'arrière de la toiture, au-dessus de la nouvelle extension ;  
Considérant que la différence de niveau entre les toitures (faîtes compris) est relativement minime ;  
Considérant que le projet prévoit de conserver le même type de revêtement que celui actuellement placé (tuiles en terre cuite de couleur rouge) ;  
Considérant par conséquent que la transformation de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il revient au demandeur de prévoir un raccord harmonieux entre les toitures ;  
Considérant que l'isolation des toitures permet d'augmenter de façon significative les performances énergétiques des bâtiments et leur confort thermique ;  
Considérant que cela répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que les extensions de la maison actuelle seront démolies et remplacées par une extension sur deux niveaux, occupant toute la largeur de la parcelle ;  
Considérant que la toiture de cette nouvelle extension constitue un prolongement de la toiture principale isolée par l'extérieur ;  
Considérant que, bien que d'une hauteur de deux niveaux, cette extension ne présente aucun plancher intermédiaire ; que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée, sur la surface de cette extension, est ainsi de 5,4 m minimum ;  
Considérant que cette extension est entièrement vitrée ; que la perte de lumière naturelle pour les pièces situées à l'arrière du premier étage est donc relativement limitée et que, de toute manière, ces pièces n'accueillaient pas des locaux habitables (salle de douche et bureau) ;  
Considérant que la création de cette extension s'accompagne de travaux de décroisonnement au rez-de-chaussée, afin de créer un ensemble séjour / salle à manger / cuisine d'environ 40 m<sup>2</sup> ;  
Considérant qu'ainsi, le projet prévoit des espaces aérés, lumineux et confortables : que cela améliore de façon substantielle les qualités résidentielles du bien ;  
Considérant également que la nouvelle extension s'intègre contre le mur pignon de l'extension de droite ;  
Considérant de plus que, si la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie sur cette profondeur au premier étage, il convient de noter la présence actuelle d'un important mur mitoyen d'une profondeur et d'une hauteur équivalente à celle de l'extension voisine de droite ;  
Considérant dès lors que cette nouvelle extension vient s'insérer entre deux murs pignons ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU en matière de profondeur et que, comme déjà indiqué, la dérogation en hauteur est minime et acceptable ; qu'elle ne nécessite pas de remonter les murs mitoyens ;  
Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces intérieurs de la maison ; que cette dernière comptera au sous-sol un garage et des caves ; au rez-de-chaussée les espaces de séjour ; au premier étage une chambre principale de 19 m<sup>2</sup> avec dressing, un bureau et une salle de douche ; et sous les combles deux chambre de 11m<sup>2</sup>, une salle de douche, un WC séparé et un espace technique ;  
Considérant que cette répartition des fonctions au sein de la maison est efficace et cohérente ;  
Considérant que le projet prévoit 3 sorties/entrées d'air à l'arrière de la toiture pour les techniques ; que l'élévation arrière n'en montre cependant que 2 (l'une d'elle étant une tuile adaptée plutôt qu'une cheminée), et qu'elles ne sont pas légendées mais que le demandeur indique en séance envisager une couleur rouge foncé ;  
Considérant également que ces sorties ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) ;  
Considérant que ces cheminées sont relativement fines et peu élevées ; qu'il convient cependant de les peindre en une couleur sombre et mate pour éviter toute réflexion et les intégrer discrètement dans le paysage, et de l'indiquer dans la légende (couleur & teinte) ;  
Considérant qu'à ces conditions, ces cheminées et la dérogation qui y est liée sont acceptables ;

Considérant que la note explicative prévoit une isolation par l'intérieur de la façade avant et des volets intégrés ; que cela n'est pas indiqué sur les plans ou les coupes, le demandeur expliquant en séance que ces éléments ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;  
Considérant que l'attention du demandeur est attirée sur le fait que les volets devront effectivement ne pas être visible depuis la rue ;  
Considérant que le plan projeté prévoit des châssis en bois, de couleur blanche ;  
Considérant que le demandeur indique cependant en séance qu'il s'agit d'une erreur factuelle sur les plans ; que la demande doit porter sur le remplacement des châssis actuels en bois par des châssis composites en bois (côté intérieur) avec un capot en alu noir (côté extérieur) ;  
Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage semblent maintenues et repeintes dans la même couleur que celle des châssis ;  
Considérant que les nouveaux châssis du rez-de-chaussée reprennent une division tripartite identique à celle du premier étage ; que cela améliore l'esthétisme de la modénature de la façade ;  
Considérant que l'utilisation d'aluminium et de noir sur la façade ne porte pas une atteinte excessive à l'esthétique générale, mais que la porte d'entrée doit rester en bois, majoritairement vitrée et dotée de ferronnerie ; que la nouvelle corniche en bois doit également être peinte en noir ;  
Considérant que le projet prévoit également de placer une DEP en façade avant, en aluminium de couleur noire ; qu'il n'est pas précisément indiqué sur les plans le cheminement d'évacuation des eaux, mais qu'il convient de faire repiquer cette DEP sur la dernière chambre de visite du bien ;

Considérant que le projet prévoit également des interventions en zone de recul, à savoir la remise à niveau de la pente existante afin de rendre le stationnement fonctionnel et la perméabilisation du sol, ainsi que le placement d'une pompe à chaleur dans un décaissement réalisé sous l'accès piéton de l'entrée ;  
Considérant que les angles de la pente menant au garage sont adoucis ; que la nouvelle pente reste majoritairement dans le même plan que la pente actuelle ;  
Considérant que l'annexe I liée à la demande ne précise pas le nombre d'emplacements de stationnements sur la parcelle ; qu'il convient de corriger cela en indiquant qu'un seul emplacement couvert est autorisé, et qu'aucun emplacement non couvert n'est prévu (le parking étant interdit en zone de recul) ;  
Considérant que le projet indique le placement d'un revêtement perméable pour la pente de la zone de recul, sans plus de précisions ; qu'il convient d'indiquer le type de revêtement choisi ;  
Considérant que les plans indiquent la présence de portails à l'alignement ; qu'aucune élévation de ces éléments n'est fournie et que le demandeur indique en séance que ces éléments sont enlevés et qu'aucun nouveau portail ne sera placé ;  
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer des plans l'indication de leur présence ;  
Considérant que le projet prévoit de creuser un décaissement sous le passage piéton en zone de recul menant à l'entrée de la maison ;  
Considérant que ce décaissement abritera l'unité extérieure de la pompe à chaleur ;  
Considérant que cette localisation permet de limiter l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot ; qu'il convient cependant de vérifier si la puissance et le niveau de bruit de la pompe à chaleur sont compatibles avec la tranquillité attendue dans une voirie résidentielle ;  
Considérant que le niveau de bruit de la pompe à chaleur prévue doit être indiqué dans le dossier de demande ; que le niveau de bruit acceptable peut être déterminé via le calculateur de Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/media/18402/download?inline>) ;  
Considérant qu'en cas de dépassement, il conviendra de prendre des mesures afin de limiter l'impact du bruit et de les indiquer dans les plans et la note explicative ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Réduire la largeur des fenêtres de toit à l'avant afin de les aligner aux châssis des travées de la façade avant
- Conserver une porte d'entrée en bois à l'avant, vitrée et dotée de ferronnerie
- Prévoir la même couleur pour toutes les menuiseries (châssis, porte d'entrée et de garage, corniche)
- Corriger le cadre VIII de l'annexe I concernant le nombre d'emplacements de stationnement

- Fournir le niveau de bruit de la pompe à chaleur, prendre des mesures de réduction du bruit en cas de dépassement (voir outil de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/media/18402/download?inline>) ;
- Corriger les erreurs et imprécisions sur les plans :
  - Adapter la légende (matériaux et couleur des châssis et portes, couleur et teinte des cheminées non maçonnées arrière)
  - Préciser le type exact de revêtement pour les matériaux en zone de recul
  - Retirer des plans l'indication de la présence des portails en zone de recul
  - Préciser l'implantation de la partie intérieure de la pompe à chaleur

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la dérogation aux prescriptions du RCU en matière de cheminées (art. 9) 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.