



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 26 mars 2026

12^{ème} OBJET

Dossier 19296 – Demande de Monsieur Heynderickx pour agrandir un appartement au rez-de-chaussée, Chaussée de Watermael 18

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir un appartement au rez-de-chaussée

MOTIFS :

- 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 d'une construction mitoyenne)

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

AUDITION : Monsieur Heynderickx, le demandeur, Monsieur KROPEC, 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 d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un appartement une chambre au rez-de-chaussée d'un petit immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'ajout d'une extension arrière à l'appartement du rez-de-chaussée ;
- l'agrandissement des pièces de vie de l'appartement et l'ajout d'une chambre ;
- l'abattage d'un arbre à haute tige (avec replantation) dans le jardin ;

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 qu'en situation de droit, l'appartement du rez-de-chaussée (studio) se présente comme suit : une chambre à l'avant, le séjour au centre, la cuisine/salle à manger à l'arrière dans une véranda et une salle de bain arrière avec petite buanderie adjacente ;

Considérant qu'en situation projetée, l'appartement se présente avec une chambre à l'avant, ensuite le séjour, puis la cuisine et la salle de bain à côté, enfin la salle à manger et une seconde chambre dans l'extension arrière nouvelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) car une des deux chambres présente un déficit d'éclairage ;

Considérant qu'il s'agit de la chambre avant et que celle-ci constitue une situation de droit (2m² de surface éclairante pour 18m² de superficie) qui plus est en façade avant ; que cette situation reste dès lors acceptable et ce d'autant plus qu'une seconde chambre répondant aux normes d'éclairage est créée en façade arrière (avec porte-fenêtre) ;

Considérant que la SNE devra à cet égard être corrigée sur le plan de cette chambre nouvelle ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'éclairage est acceptable pour la chambre avant ;

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 le nouveau volume arrière dépasse le voisin le moins profond de 3,76 m et de 3,45m de hauteur ;

Considérant que cette extension arrière est recouverte d'un enduit de teinte blanc crème, grisée et est pourvue de châssis en PVC de teinte blanche ; qu'elle est surplombée d'un lanterneau en toiture mais que le recouvrement de toiture n'est pas précisé ;

Considérant que les conséquences de cette extension sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excèdent à priori pas de façon excessive en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit supporter en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que les interventions ne sont pas de nature à porter excessivement 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 prévoit également l'isolation arrière et latérale (du côté du voisin du n°16) de cette extension ;

Considérant que la demande prévoit en conséquence des actes et travaux empiétant sur la propriété voisine ; que l'accord écrit du voisin (du n°16) à cet égard est joint au dossier mais que celui-ci doit être enregistré auprès du Bureau de la Sécurité Juridique, avant tout octroi du permis ;

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

Considérant la demande d'abattage d'un arbre à haute tige (érable) se trouvant contre le mur de clôture mitoyenne, à hauteur de l'actuelle terrasse et en lieu et place de la future extension ;

Considérant que les racines passeraient, selon le demandeur, sous la propriété voisine ; que le système racinaire engendrerait un soulèvement des dalles de la terrasse ainsi qu'une atteinte au mur de clôture ;

Considérant que l'arbre est relativement proche des constructions et entraverait l'ensoleillement arrière des bâtiments ; que les deux voisins se joignent à la demande d'abattage et de replantation (à distance raisonnable des constructions) ;

Considérant que la superficie du jardin permet facilement la plantation d'un nouvel arbre, mieux implanté ; que l'implantation et l'essence de ce nouvel arbre ne sont pas indiquées sur les plans ;

Considérant qu'actuellement, l'extension projetée du bâti ne peut s'entreprendre sans abattre l'arbre ;

Vu l'avis SIAMU du 20 février 2026 portant les références CP.2013-0854/2 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- faire enregistrer l'accord du voisin quant à l'isolation empiétant sur sa propriété (n°16) ;
- corriger la SNE de la nouvelle chambre arrière sur les plans ;
- indiquer clairement sur le plan d'implantation l'emplacement du nouvel arbre et son essence ;

- préciser le revêtement de toiture pour l'extension sur les plans et prévoir une finition claire ou végétalisée (sans rehausse) ;

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 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. La dérogation en matière d'éclairage (titre II, art.10) pour la chambre avant est également octroyée.

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