



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 avril 2026

5^{ème} OBJET

Dossier 19128 – Demande de Monsieur VERNHES pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et divers travaux sur le bien sis Chaussée de Watermael 28

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et divers travaux sur le bien

MOTIFS :

- Dérogation à l'art. 13 du règlement communal sur les bâtisses (absence de dauphin en fonte sur la DEP)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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)

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

AUDITION : Monsieur VERNHES, les demandeurs et son conseil juridique.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable 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'isoler la façade arrière, mettre en conformité des volumes à l'arrière et le remplacement des châssis à l'avant et de diviser une maison unifamiliale en 2 logements distincts ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1931 ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est aménagé comme suit :

- rez-de-chaussée : salon / salle-à-manger / cuisine / WC ;
- 1^{er} étage : 2 chambres /salle à manger /une cuisine ;
- combles : 3 chambres ;

Considérant que le 05/12/2017, un permis d'urbanisme est octroyé pour agrandir et transformer un immeuble en deux unités de logement (réf. communale : 15479 /réf. rég. : 02/AFD/470588) ;

Considérant cependant que le début des travaux n'a jamais été notifié au service d'urbanisme ; que ce permis est donc considéré comme périmé ;

Considérant que la demande initiale de ce permis (PU 15479) prévoyait une division de l'immeuble en trois logements ; que cette demande avait explicitement été refusée au profit de deux logements ;

Considérant dès lors, que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale sur base des plans octroyés en 1931 et 1947 ;

Considérant que la demande n°18351 portant sur la division de l'immeuble en deux logements et introduite en novembre 2022 a été classée sans suite, l'administration ayant demandé des plans modifiés qui n'ont jamais été fournis ;

Considérant que la demande n°18858 portant sur la division de l'immeuble en trois logements et introduite le 17/05/2024 a été refusée ; qu'un procès verbal constatant le maintien de la division de la maison en trois logements a été réalisé en octobre 2024 ;

Considérant que la demande n'entre pas dans les conditions d'une régularisation simplifiée ; que de plus, la situation légale du bien découle du dernier permis datant d'après 2000 (*situation existante présentée : maison unifamiliale ; situation projetée non réalisée*) ;

Considérant que le demandeur a acquis le bien en 2023 ; que dans les renseignements urbanistiques dressés en 2022 et fournis dans le cadre de la vente, le bien est repris comme une maison unifamiliale ; que ce document n'a jamais été contesté ni par l'ancien propriétaire ni par l'actuel (le demandeur) ;

Considérant que le demandeur et son conseil juridique indiquent lors de la commission de concertation que, de leur point de vue, le bien présente de droit 3 logements ; que la commune ne partage pas ce point de vue, l'ensemble des rétroactes indiquant au contraire la présence d'un seul logement dans l'immeuble ;

Considérant dès lors que le bien est en infraction aux normes urbanistiques (depuis au moins 2017) ; qu'en l'absence de remise en état du bien les propriétaires maintiennent de facto les infractions, se rendant de ce fait responsables desdites infractions en toute connaissance de cause ; que la présente demande a pour objet de présenter un projet susceptible d'être accepté afin d'avancer dans les démarches de mise en conformité du bien ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division de la maison unifamiliale en deux logements duplex;
- la mise en conformité de la couverture de la cour à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la création d'une baie au rez arrière ;
- la mise en conformité de la fermeture des balcons en façade arrière ;
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
- la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée avec modification des divisions ainsi que des châssis ;

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

Considérant que le projet prévoit de réaménager la maison unifamiliale, actuellement divisée sans permis d'urbanisme en trois logements, en deux logements répartis comme suit :

- sous-sol : 2 caves privatives, locaux compteurs
- rez-de-chaussée : local d'entretien, un logement 1 chambre
- étages +1 et +2 : un logement duplex 3 chambres, avec locaux de séjour, une chambre et une salle de bain au +1 et deux chambres , une salle de bain et une bibliothèque au +2 ;

Considérant qu'au niveau du gabarit, l'extension arrière au rez-de-chaussée résultant de la couverture de la cour déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce que le volume supplémentaire augmenté de l'épaisseur de l'isolant est plus profond que le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que les extensions arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages (fermeture des balcons) s'alignent en profondeur au profil mitoyen de droite n°30 ; que seule la pose de l'isolant induit la dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'emprise de la construction au sol a été augmentée uniquement de l'épaisseur de l'isolant, en plus de la surface liée à l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le mur porteur entre la cuisine et l'extension à mettre en conformité au rez-de-chaussée ; que cela permet de créer un espace plus aéré et confortable ;

Considérant que le logement ainsi créé a une chambre de 15 m² et un espace séjour / cuisine / SAM de 30 m² ;

Considérant que la façade arrière est recouverte d'un cimentage de ton gris clair sur 11 cm d'isolant ; que cette isolation, bien que dérogeant au règlement régional d'urbanisme, améliore considérablement les conditions de confort thermique et des capacités énergétiques du bien ;

Considérant que la construction ne dépasse pas les 3/4 de la profondeur totale du terrain ;

Considérant que ces extensions ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée (couverture de la cour) sera couverte par un revêtement de teinte claire ; qu'elle comprend un lanterneau permettant d'éclairer naturellement le rez-de-chaussée ;

Considérant que la toiture de l'extension existante de gauche sera également dotée d'un revêtement de teinte claire ; que cela permettra de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur en ville ;

Considérant par conséquent 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) liées aux extensions arrière sont acceptables ;

Considérant que la zone de cours et jardin est divisée en deux parties établies à des niveaux différents ; que la première partie, de plain-pied avec le local de séjour du logement du rez-de-chaussée, est une cour dallée ;

Considérant qu'un escalier de trois marches permet d'accéder à la partie arrière de la zone de cours et jardin ; que cette dernière présente un revêtement semi-perméable ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions de l'art. 13 du titre I du RRU, en ce que moins de la moitié de la surface de la zone de cours et jardin est plantée et de pleine terre ;

Considérant qu'au vu des surfaces exigües de la zone, de son encadrement par des murs, et du caractère semi-perméable de la surface arrière, l'aménagement prévu est acceptable ;

Considérant que la superficie des planchers de la totalité du bien atteint 217 m² ; que le projet favorise la mixité au sein de l'immeuble, avec un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée ne répond pas tout à fait aux normes d'habitabilité du titre II du RRU (notamment en matière de WC (art.8, titre II) et de surface nette éclairante (art.10, titre II) ;

Considérant que la division en deux logements a déjà été acceptée par le passé ; que le contexte urbain environnant et la réglementation n'ont pas été modifié de façon substantielle depuis ; que dès lors, la division de la maison en deux logements est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton brun foncé ; que la porte d'entrée a été également remplacée par une porte en pvc de ton brun foncé ;

Considérant cependant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries en PVC lisse par des menuiseries en pvc structuré (imitation bois) ;

Considérant que la commission de concertation invite le Collège à décider de délais de mise en œuvre pour la mise en conformité du bien ; qu'une des conditions du permis pourrait être de prévoir une bande plantée de 60 cm de large sur les bords de la partie arrière de la zone de cours et jardin ainsi que l'utilisation de matériaux semi-perméables pour la cour de plain-pied avec le séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la demande déroge à l'art. 13 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la descente d'eau pluviale ne comprend pas de dauphin en fonte sur le premier mètre ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'au dauphin en fonte est bien présent ; que des photos montrant cet élément, de plus d'un mètre de haut, sont données ;

Considérant dès lors que le projet est conforme au règlement communal sur les bâtisses sur ce point ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable 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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I art. 13) ainsi que les dérogations liées à l'aménagement intérieur des logements (titre II, art. 8 et 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

La commission de concertation invite le collège à imposer la réalisation de plates-bandes plantées sur le pourtour de la zone de cours et jardin, à prévoir des matériaux semi-perméables pour les terrasses, ainsi qu'à définir un délai de mise en œuvre pour les travaux de conformité (aménagement des deux logements).