



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 avril 2026

4^{ème} OBJET

Dossier 19287 – Demande de Madame Legoff pour réaliser une extension et isoler les façades d'une maison unifamiliale sis Avenue du Chant d'Oiseau 167

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : réaliser une extension et isoler les façades d'une maison unifamiliale

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (façade avant §1 alignement §2 mitoyenneté)
- 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)

ENQUETE : Du 19/03/2026 au 02/04/2026, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Legoff, les demandeurs, Monsieur Gillet, 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 de réaliser une extension et isoler les façades d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la démolition de l'escalier existant et la construction d'un nouvel escalier à l'arrière ;
- l'isolation par l'extérieur des façades ainsi que de la toiture ;
- le remplacement des menuiseries.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/03/2026 au 02/04/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne bel-étage de type R + 3+ la toiture construite dans les années 1956 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 2014 visant à régulariser des travaux réalisés antérieurement, et qu'un permis d'urbanisme a également été octroyé en 1968 pour la construction des annexes arrière existantes ;

Considérant que la demande porte sur l'extension de l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière ainsi que sur l'isolation de l'ensemble des façades ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à la profondeur (titre I, article 4) et à la toiture (titre I, article 6), en ce que l'extension projetée, isolation comprise, dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant toutefois que cette intervention permet la création d'une extension rectiligne, sans décrochements, assurant une meilleure cohérence volumétrique tant au niveau des façades que de la hauteur de la toiture ;

Considérant que le nouveau volume est prévu en lieu et place de l'escalier existant et permet l'aménagement d'un espace sauna de 5,3 m² adossé à la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin sis au n°165 est rehaussé d'environ 2,75 m sur une profondeur de ± 2,36 m ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon d'un diamètre de 1,50 m, implanté à plus de 1,90 m de chaque limite mitoyenne, est prévu en remplacement de l'escalier démolí afin d'assurer la liaison entre le bel-étage et le jardin ;

Considérant que la largeur de la terrasse située au premier étage est augmentée d'un mètre et sa profondeur de 0,5 m² afin de servir de palier au nouvel escalier ; que la portion restante de la toiture plate, notamment au-dessus du sauna, est aménagée en toiture verte ;

Considérant que ces transformations sont sans incidences notables sur les conditions d'habitabilité du voisinage et s'intègrent de manière relativement discrète au volume existant ainsi qu'au tissu bâti environnant ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée d'une profondeur de 2,20 m ; qu'il y a lieu de préciser le revêtement de celle-ci en optant pour un matériau semi-perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la toiture ainsi que des façades avant et arrière du bien, celles-ci étant recouvertes d'un enduit de ton clair sur un isolant de 20,5 cm ;

Considérant que cette isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à l'alignement de la façade avant d'une maison mitoyenne (titre I, article 5) et à la profondeur (titre I, article 4), en ce que la façade avant isolée ne se situe plus dans l'alignement des constructions mitoyennes et que la façade arrière isolée dépasse celle du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que le rez-de-chaussée côté façade avant n'est pas isolé, la pierre grise existante étant maintenue ; que, côté façade arrière, le rez-de-chaussée et le premier étage sont revêtus d'une brique sur isolant ;

Considérant que les dépassements constatés résultent essentiellement de la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur ; que la modification de gabarit par rapport à la situation existante demeure dès lors limitée ;

Considérant que le projet prévoit le maintien du même type de couverture que celle existante, à savoir des tuiles en terre cuite de teinte rouge-orangé-brun ;

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures plates, il y a lieu de privilégier un revêtement à albédo élevé afin de s'inscrire dans les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur ;

Considérant qu'il appartient au demandeur de veiller à un raccord harmonieux avec les toitures et façades voisines ;

Considérant que l'isolation projetée permet une amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment ainsi que de son confort thermique et répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant qu'il est préférable d'opter pour une tonalité beige en lieu et place du blanc pour l'enduit de façade, afin d'assurer une meilleure intégration au bâti environnant ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun acte ni travail en surplomb des propriétés voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à l'implantation de la façade avant (titre I, article 3) et à la profondeur (titre I, article 4), en ce qui concerne l'isolation, sont acceptables sous réserve des adaptations ;

Considérant que les menuiseries projetées sont en aluminium de teinte grise et s'intègrent de manière discrète aux façades ;

Considérant que la matérialité des portes d'entrée et de garage devra être précisée dans la légende des plans ;

Considérant que les garde-corps existants sont remplacés et qu'il y a lieu de s'assurer de leur conformité aux normes en vigueur, notamment en ce qui concerne la hauteur réglementaire de 110 cm, en particulier en façade avant où les hauteurs varient selon les niveaux ;

Considérant enfin l'amélioration globale des conditions d'habitabilité du logement.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Légender les portes de garage et d'entrée ;
- Adapter la hauteur des garde-corps en façade avant afin de garantir leur conformité aux normes en vigueur ;
- Représenter en coupe projetée, le garde-corps prévu au droit de la porte-fenêtre du 2^{ème} étage en façade arrière ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire pour les toitures plates ;
- Indiquer l'emplacement de la citerne d'eau sur les documents graphiques ;
- Prévoir, pour la terrasse au rez - arrière, un revêtement réalisé en matériau semi-perméable.

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 d'alignement de la façade avant (art.3, titre II), 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.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis ».