



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

10^{ème} OBJET

Dossier 19326 – Demande de Monsieur Grégoire pour isoler par l'extérieur (toiture et chiens assis), isoler des murs mitoyens et installer de 2 velux en toiture, Place Edouard Pinoy 4-5

ZONE : Au PRAS : liseré de noyau commercial, zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler par l'extérieur (toiture et chiens assis), isoler des murs mitoyens et installer de 2 velux en toiture.

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

ENQUETE : Du **11/09/2026** au **25/09/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Grégoire, le demandeur.

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 liseré de noyau commercial, 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 d'isoler par l'extérieur (toiture et chiens assis), isoler des murs mitoyens et installer de 2 velux en toiture d'une maison de commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture inclinée et de la toiture plate arrière par l'extérieur ;
- l'isolation des chiens assis par l'extérieur ;
- l'isolation du mur pignon sud ;
- suppression de la cheminée sud ;
- l'ajout d'une baie en toiture arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/09/2026 au 25/09/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien présente un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ; que les modifications à entreprendre se situent principalement au niveau de l'appartement deux chambres des deux derniers niveaux ;

Considérant que le demandeur souhaite améliorer le confort thermique de son appartement et dès lors augmenter celui de tout le bâtiment ;

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 inclinée projetée avec l'isolation dépasse celui des bâtiments voisins ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur (en « sarking ») de l'isolant ; qu'il n'est que de 14cm ;

Considérant que la différence de niveau entre les différentes toitures ne varie que de façon 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 l'isolation 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 le pignon sud sera isolé également avec une épaisseur de 12cm de polyuréthane recouvert du bardage en ardoises ;

Considérant que cette intervention entraîne des actes et travaux en surplomb de la propriété voisine, à savoir celle du numéro 3 voisin ;

Considérant que le demandeur a communiqué un acte de servitude afin de garantir la pérennité des travaux réalisés ;

Considérant que l'isolation envisagée sur le pignon nord est abandonnée étant donné le fait que le voisin de gauche va construire contre celui-ci et dès lors rendre inutile toute intervention de ce côté ;

Considérant pour le surplus que des velux sont ajoutés en toiture ; que ceux-ci (non soumis à permis d'urbanisme) améliorent encore l'habitabilité des chambres sises sous toiture ;

Considérant également qu'une baie arrière est agrandie en porte-fenêtre au dernier niveau arrière (lucarne) ; que celle-ci permet d'offrir un accès à la toiture plate pour l'entretien de celle-ci ;

Considérant que les modifications à entreprendre s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du bien ainsi que dans le bâti environnant ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable 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) est octroyée et le permis peut être délivré.