



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 15 octobre 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19402 – Demande de Madame Massar pour transformer une maison unifamiliale sis Chaussée de Wavre 1786

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

ENQUETE : Du **27/08/2026** au **10/09/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Massar, la demanderesse, Monsieur HANDRIEU, l'architecte.

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, le long d'un espace structurant 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 transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/08/2026 au 10/09/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité et la transformation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La démolition d'une extension (cabanon) à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La suppression de l'escalier extérieur existant et la création d'un nouvel escalier ;
- Des transformations intérieures impliquant des modifications structurelles ;
- La modification des menuiseries extérieures ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du 20^{ème} siècle ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection de la Maison Oleffe ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien de type R+2+toiture mansardée ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité et la transformation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que sur la démolition d'une extension (cabanon) à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une extension de type véranda est actuellement présente du côté droit de la parcelle ;

Considérant qu'une seconde extension abritant un cabanon est implantée du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que ces deux constructions ont été réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la véranda est transformée et intégrée dans la volume habitable de la maison ;

Considérant que cette extension présente une profondeur de 3,23 m, une largeur de 5,12 m et une hauteur de 3 m ; qu'elle est couverte par une toiture plate ;

Considérant qu'elle ne dépasse pas le volume bâti mitoyen situé au n° 1790 ;

Considérant que cette extension accueille la salle à manger et est éclairée par deux coupoles ;

Considérant que des murs porteurs sont supprimés au rez-de-chaussée entre la cuisine et la nouvelle salle à manger afin d'améliorer la fonctionnalité des espaces et leur apport en lumière naturelle ;

Considérant que cette transformation permet la création d'espaces de vie plus confortables et plus lumineux ;

Considérant qu'une nouvelle baie est créée en façade arrière au niveau de la cuisine ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente une organisation en deux bandes, les espaces de circulation à gauche et les espaces de vie à droite ;

Considérant que la nouvelle extension arrière située à droite permet un accès direct à la terrasse extérieure et qu'un escalier existant en béton mène à une terrasse supérieure ainsi qu'au jardin ;

Considérant qu'un cabanon est implanté sur cette terrasse supérieure, contre la cuisine ; qu'il a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'escalier en béton et le cabanon présentent des problèmes d'humidité ;

Considérant que le cabanon existant accolé à la cuisine est démoli ;

Considérant que l'escalier en béton ainsi que le muret existant sont supprimés et remplacés par un nouvel escalier métallique ;

Considérant que la façade arrière, du rez-de-chaussée au premier étage, est isolée par l'extérieur ;

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 la façade arrière isolée par l'extérieur dépasse le mitoyen le plus profond de gauche n°1784 ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur de l'isolant ; qu'il n'est que de 14 cm ;

Considérant que la différence de façade est dès lors relativement minime ;

Considérant que le projet prévoit un enduit de ton blanc ;

Considérant que l'isolation de la façade 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 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 acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également diverses transformations intérieures ;

Considérant que l'organisation générale de l'habitation est maintenue ;

Considérant que le sous-sol est affecté aux caves ;

Considérant que l'extension arrière située du côté gauche comprend un demi-niveau relié au premier étage et accueillant une chambre de 13 m² ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre dans le demi-niveau ne dispose pas d'une superficie nette éclairante de 1/5ème de la superficie plancher ;

Considérant que la surface nette éclairante de cette chambre s'élève à 2,28 m² alors qu'elle devrait atteindre 2,71 m² ;

Considérant toutefois que la dérogation demeure limitée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant qu'au 1^{er} étage sont aménagés une chambre de 13 m², une bibliothèque de 20 m², un dressing de 7 m² ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que le 2^{ème} étage est aménagé selon une configuration similaire au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre ne dispose de 14 m² ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, la bibliothèque présente une superficie de 23 m² tandis que la chambre voisine présente une superficie de 13 m² ;

Considérant que le demandeur a précisé, en séance, que cette configuration résulte de son activité professionnelle, laquelle nécessite l'aménagement de deux bibliothèques ;

Considérant que les espaces affectés aux bibliothèques disposent chacun d'une superficie supérieure à 14 m² ; qu'il existe dès lors, à chaque étage, un espace susceptible de répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme pour une chambre ;

Considérant que la dérogation constatée résulte uniquement de l'affectation actuelle des pièces choisie et non d'une impossibilité spatiale liée à la configuration du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des menuiseries extérieures ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en raison de la localisation du bien dans la zone de protection d'un bien classé, conformément à l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites du 24 août 2026 est favorable ;

Considérant qu'en façade avant, l'ensemble des châssis est remplacé par des châssis en bois de teinte vert-gris reproduisant le dessin et les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le châssis en aluminium et la porte de garage au rez-de-chaussée sont également remplacés par des menuiseries en bois ;

Considérant que la toiture mansardée est revêtue d'ardoises de ton naturel ;

Considérant que la corniche est réalisée en bois de teinte vert-gris ;

Considérant que le projet permet une harmonisation des teintes et des matériaux en façade avant, améliorant ainsi la qualité architecturale du bâtiment et son intégration dans son environnement.

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), d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) sont octroyées. Le permis peut être délivré.