



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 15 octobre 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19473 – Demande de Madame De Munck pour transformer une maison unifamiliale (extension arrière et en toiture) sis Avenue Walckiers 96

ZONE : Au PRAS : zone de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle
☒ et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale (extension arrière et en toiture)

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

ENQUETE : /

AUDITION : Madame De Munck et Monsieur Vos, les demandeurs, Monsieur Schmidt, 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 de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 de transformer une maison unifamiliale (extension arrière et en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des extensions existantes à l'arrière du rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle extension ;
- La rehausse de la façade avant et de la toiture principale ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs, la création d'une nouvelle cage d'escalier et la création d'une mezzanine ;
- La modification des menuiseries extérieures ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant du début du XX^e siècle, située entre l'avenue Walckiers et la drève du Rouge-Cloître ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des extensions existantes ainsi que la construction d'une nouvelle extension ;

Considérant que l'habitation se trouve actuellement dans un état de vétusté avancé ; que les extensions existantes à l'arrière du rez-de-chaussée sont dès lors démolies au profit d'un nouveau volume ;

Considérant que cette extension est limitée au rez-de-chaussée ;

Considérant que le nouveau volume présente une profondeur maximale de 7,22 m, une hauteur de 3,70 m et est couvert d'une toiture plate ;

Considérant que l'extension est implantée en biais sur la largeur de la parcelle, ce qui participe à une meilleure articulation entre les espaces intérieurs et le jardin ;

Considérant qu'une terrasse extérieure de 6,73 m² est aménagée dans le prolongement de l'extension ;

Considérant que cette terrasse est réalisée en matériau imperméable ; qu'afin de favoriser la percolation des eaux pluviales, il convient de prévoir un revêtement semi-perméable ;

Considérant que le volume projeté est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'il ne dépasse pas la profondeur du volume bâti du mitoyen le plus profond, n°94, et qu'il ne dépasse que de 65 cm la profondeur du mitoyen le moins profond, n°96A ;

Considérant que la nouvelle extension permet de créer des pièces de vies confortables et lumineuses ;

Considérant qu'une zone de cours et jardins profonde et qualitative est maintenue ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolé par l'extérieur ; que cette isolation est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les actes et travaux projetés contribuent à l'amélioration du confort, des performances énergétiques et de la qualité d'usage de l'habitation ;

Considérant que l'extension projetée est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois qu'afin de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et de limiter l'accumulation thermique en période estivale, il convient de privilégier, pour la toiture plate de l'extension arrière, une finition de teinte claire ;

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la façade avant ainsi que sur la modification de la toiture ;

Considérant que la façade avant est rehaussée de 1,80 m, portant la hauteur de la corniche projetée à 8,91 m, aligné à la hauteur de corniche du mitoyen de droite ;

Considérant que cette rehausse est traitée au moyen d'un bardage en ardoises de teinte gris anthracite ;

Considérant que le faîte projeté atteint une hauteur de 11,93 m et s'aligne sur celui du bâtiment mitoyen de droite ;

Considérant que la couverture de toiture est en ardoises de ton gris anthracite ;

Considérant dès lors que le gabarit projeté s'intègre relativement bien dans le contexte bâti existant et est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse de la façade avant et de la toiture sont acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur le réaménagement des espaces intérieurs, la création d'une nouvelle cage d'escalier ainsi que l'aménagement d'une mezzanine ;

Considérant qu'une nouvelle cage d'escalier est aménagée afin d'assurer une circulation verticale plus fonctionnelle et cohérente entre les différents niveaux de l'habitation ;

Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étages présentent une organisation similaire, comprenant chacun deux chambres d'une superficie de 12 m² et 14 m², une salle de bain ainsi qu'un WC séparé ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (titre II, article 10) en matière d'éclairage naturel en ce que les chambres 1, 2 et 4 ne bénéficient pas d'une surface nette éclairante suffisante ;

Considérant que les déficits d'éclairage naturel s'élèvent respectivement à 1,02 m², 1,03 m² et 1,26 m² ;

Considérant que les baies de la façade avant sont maintenues dans leur état existant et ne font l'objet d'aucune modification ;

Considérant que les chambres du 1^{er} étage (chambres 1 et 2) sont de droit et dès lors pas concernées par cette dérogation ; que pour la chambre 4, une fenêtre de toit est placée ;

Considérant que certaines baies de la façade arrière sont déjà modifiées afin d'améliorer l'éclairage naturel ;

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

Considérant que le niveau sous combles est réaménagé et relié à la chambre 4 située au 2^{ème} étage, côté jardin, par l'intermédiaire d'une mezzanine ;

Considérant que ces transformations intérieures sont acceptables ;

Considérant qu'il convient toutefois de mentionner dans le plan projeté du 2^{ème} étage, la chambre « 4 » ;

Considérant que la demande concerne enfin des modifications en façade avant ;

Considérant que la façade avant est peinte en blanc ; que les châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC de teinte gris anthracite, présentant une division verticale ainsi qu'une imposte vitrée ; que la porte d'entrée est également remplacée par une porte en aluminium de même teinte, avec une imposte vitrée ;

Considérant que le bien est situé en ZICHEE ; qu'il convient, dans ce contexte, de veiller à la qualité architecturale et à l'harmonie de la façade visible depuis l'espace public ; que la recherche d'une cohérence dans les matériaux participe à la valorisation du cadre bâti ;

Considérant que la porte d'entrée constitue un élément structurant de la composition de la façade et qu'elle contribue à l'identité architecturale du bien ; que la porte proposée présente un caractère trop sobre et insuffisamment qualitatif au regard de la ZICHEE ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ainsi qu'une porte d'entrée en bois moulurée ; qu'il convient aussi de prévoir, en façade avant, une corniche en bois de même teinte que les châssis (ton gris anthracite) ;

Considérant que l'avis de Bruxelles Environnement (Service Natura 2000) avait été sollicité pour l'inscription d'une partie de la zone de cours et jardins en zone d'incidence de 60 m du site Natura 2000 « Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ; qu'aucun avis n'a été rendu ; que toutefois, les interventions réalisées ne concernent pas cette zone.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois ainsi qu'une porte d'entrée en bois moulurée ;
- Prévoir, en façade avant, une corniche en bois de même teinte que les châssis (ton gris anthracite) ;
- Prévoir pour la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, un revêtement semi-perméable ;
- Prévoir pour la toiture plate de l'extension arrière, une teinte claire ;
- Mentionner dans le plan projeté du 2^{ème} étage, la chambre « 4 ».

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est octroyée 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.