



COMMISSION DE CONCERTATION DU  
jeudi 23 avril 2026

4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 19276 – Demande de Monsieur et Madame Engels Sébastien - Charon Marie-Hélène pour rénover thermiquement la façade avant, mettre en conformité l'extension et la lucarne en façade arrière d'une habitation unifamiliale sis Rue Jacques Bassem 74**

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** rénover thermiquement la façade avant, mettre en conformité l'extension et la lucarne en façade arrière d'une habitation 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 - lucarnes)

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Engels Sébastien - Charon Marie-Hélène, les demandeurs, Madame Florence, 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de rénover thermiquement la façade avant, mettre en conformité l'extension et la lucarne en façade arrière d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension existante en façade arrière ;
- la mise en conformité de la lucarne existante sur le versant arrière de la toiture ;
- le remplacement de l'escalier et l'aménagement des combles ;
- l'isolation de la façade avant par l'extérieur ;
- le remplacement des menuiseries ;

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 remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1+les combles Construite dans les années 1930 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone tampon d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension en façade arrière dépasse le voisin mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant toutefois que cette extension est moins profonde que la construction mitoyenne de droite et qu'elle s'intègre relativement discrètement dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que cette extension, d'une superficie de 23,12 m<sup>2</sup>, est destinée à accueillir une cuisine-salle à manger ; qu'elle est attenante au salon et permet de porter la superficie des espaces de vie du logement à 48,6 m<sup>2</sup> ; qu'elle est pourvue de deux grandes baies vitrées favorisant la relation avec le jardin ;

Considérant qu'elle dispose d'une toiture plate équipée de lanterneaux ; que cette toiture devrait être recouverte d'un matériau de teinte claire afin de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant qu'il est également question de mettre en conformité la lucarne créée sur le versant arrière de la toiture ; que celle-ci déroge au RRU en matière de toiture – lucarne (art. 6, titre I) en ce que sa largeur excède les 2/3 de celle de la façade correspondante ;

Considérant que l'habitabilité des combles est conditionnée par la présence de cette lucarne ; qu'elle a une hauteur inférieure à 2 m et s'intègre relativement discrètement à la façade ;

Considérant que l'escalier existant a été démolé et remplacé par un escalier droit, implanté dans la trémie existante, afin de desservir les étages et de permettre un accès aisé aux combles ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois pièces dans les combles, à savoir deux chambres et un local technique ; que ces aménagements présentent des dérogations en matière de superficie minimale, en ce que la chambre 4 dispose d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> et que, pour la chambre 3, moins de la moitié de la superficie présente une hauteur libre d'au moins 2,30 m ;

Considérant que la chambre 3 présente une superficie totale de 12,3 m<sup>2</sup> pour une hauteur minimale de 1,50 m ; que la dérogation relative à la chambre 4 est quant à elle nettement plus importante ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement des combles afin de réduire substantiellement la dérogation concernant la chambre 4 ou réaffecter ce local en pièce non habitable (bureau) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et de toiture – lucarne (art.6, titre I) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que des transformations sont également apportées en façade avant ; que celle-ci est isolée par l'extérieur et que les menuiseries sont remplacées ;

Considérant que les briques existantes seront déposées afin de permettre la pose d'un isolant de 12 cm dans la coulisse existante, recouvert de briquettes collées de teinte rouge ; que l'appareillage alterne des poses horizontales et verticales afin d'alléger la composition et de rythmer la façade, laquelle adopte un style sobre et monochrome ;

Considérant qu'un soubassement en pierre bleue assurera la protection de la base de la façade, en remplacement du soubassement en moellons existant ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications entraîne un léger dépassement de 2 cm par rapport au front bâti et sur le domaine public, constituant une dérogation au Règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (art. 3, titre I) ;

Considérant que cette dérogation est de faible ampleur, que la construction s'aligne sur le voisin de droite sis au n° 78, et que l'empiètement sur l'espace public reste très limité ; que la dérogation au RRU (art. 3, titre I) est dès lors acceptable ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de surface éclairante (art. 10, titre II), en ce qui concerne les deux chambres du 1er étage ne faisant l'objet d'aucune modification, est également acceptable, en ce qu'il s'agit d'une situation existante de droit et qu'aucune modification n'a été apportée aux baies existantes ;

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

**Avis favorable à la condition suivante :**

- Revoir l'aménagement des combles afin de réduire la dérogation existante ou revoir l'affectation de la pièce « *chambre 4* ».

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 de profondeur (titre I, art. 4), implantation de la façade avant (art.3, titre I) et de toiture – lucarne (titre I, art. 6), superficie minimale (art.3, titre II) et éclairage naturel (art.10, titre II) 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 ».