



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 02 juillet 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19357 – Demande de Monsieur et Madame Macedo Rafael & Burnier Carolina pour isoler la toiture, créer une lucarne et mettre en conformité les menuiseries d'une maison unifamiliale sis Avenue des Traquets 11

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : isoler la toiture, créer une lucarne et mettre en conformité les menuiseries d'une maison unifamiliale

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

ENQUETE : Du 08/06/2026 au 22/06/2026, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame CALLEGHER, 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 à prédominance résidentielle, 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 la toiture, créer une lucarne et mettre en conformité les menuiseries d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture ;
- La création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- La mise en conformité des menuiseries en PVC ;
- La mise en conformité de l'extension arrière ;
- La mise en conformité de l'aménagement de la zone de cours et de jardins ;

Considérant que la demande vise à adapter le bâtiment aux besoins actuels des occupants et à améliorer le confort ainsi que les performances énergétiques du logement ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/06/2026 au 22/06/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur (en « sarking ») de l'isolant ; qu'il n'est que de 34 cm ;

Considérant que la différence de niveau entre les toitures est dès lors relativement minime ;

Considérant que le projet prévoit de conserver le même type de revêtement que celui actuellement placé (tuiles en terre cuite de couleur rouge / orange / brun) ;

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 ; qu'elle 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 qu'en façade arrière, le projet prévoit la création d'une lucarne intégrée dans le volume de toiture existant et conforme au RRU ; qu'elle est en zinc et dispose d'un châssis en aluminium ;

Considérant que cette lucarne permet un meilleur apport de lumière naturelle, un gain de volume utile et rend les combles pleinement habitables ;

Considérant que sa présence, permet l'aménagement des combles en une suite parentale comprenant une chambre d'environ 14 m² ainsi qu'une salle de douche avec WC ;

Considérant que cette chambre constitue la seule pièce du logement atteignant une superficie de 14 m², ce qui rend cet aménagement essentiel au bon fonctionnement du logement ;

Considérant que l'aménagement projeté améliore significativement la qualité d'habitabilité des combles, notamment en termes de volume, de luminosité, de confort et de fonctionnalité ;

Considérant qu'elle s'intègre de manière cohérente dans le bâti existant et ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du bien ni à celle du bâti environnant ;

Considérant que les modifications en façade avant concernent le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des éléments en PVC de teinte bleue, ainsi que la simplification des dessins par rapport à la situation d'origine ;

Considérant que ces transformations datent d'avant les années 2009 ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement à la façade ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la véranda existante en façade arrière, dont la structure, initialement autorisée en verre, a été remplacée par une construction en maçonnerie revêtue d'un bardage en bois ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux mis en œuvre présentent une qualité architecturale supérieure à celle de la structure initialement autorisée ; que cette extension s'intègre de manière satisfaisante au volume principal de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU, en ce que la zone de cours et jardins est aménagée majoritairement en terrasse de type caillebotis en bois, comme l'atteste le reportage photographique joint au dossier ;

Considérant que cet espace extérieur présente des dimensions relativement restreintes et que ses pourtours sont plantés ; qu'il apparaît, dans ces circonstances particulières, difficile d'exiger la végétalisation de 50 % de la zone de cours et jardins conformément à la réglementation ; qu'il convient toutefois de renforcer la végétalisation proposée afin d'améliorer la perméabilité et la qualité paysagère des lieux ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est dès lors acceptable, moyennant des adaptations ;

Considérant que, sous cette réserve, le projet répond au principe du bon aménagement des lieux ;

Avis favorable à la condition suivante :

- Maximiser la végétalisation de la zone de cours et jardins et prévoir pour la terrasse un matériau semi-perméable, dont la nature devra être explicitement renseignée sur les plans ;

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien de surface perméable (titre I, art.13) sont octroyées moyennant le respect de la condition et la modification des plans en conséquence.

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