



A la suite de l'avis rendu le 29 janvier 2026 par la Commission de Concertation (« l'avis »), nous introduisons une demande de permis d'urbanisme modifiée afin de répondre aux objections formulées.

Le projet modifié préserve davantage le caractère architectural initial du bâtiment. En particulier, la structure de la toiture actuelle est maintenue, répondant ainsi à l'objection principale formulée quant à la hauteur du bâtiment.

Objections formulées dans l'avis	Modifications apportées dans la présente demande	Conformité du projet modifié avec le PPAS n°V/3
Rehausse de la toiture considérée comme excessive et toiture à la Mansart considérée comme en rupture avec le bâti existant	Suppression de la rehausse (hors isolation extérieure). Maintien du toit d'origine à deux versants.	Conforme pour la toiture principale. Cfr. infra sous le titre 3 pour la toiture de l'extension latérale.
Extension latérale droite conférant un aspect monobloc étranger au quartier	Maintien de la façade avant existante (hors isolation extérieure). Suppression de l'extension en largeur dans la partie avant du bâtiment.	Conforme
Terrasse débordant en zone latérale non aedificandi au PPAS n°V/3 et ne s'intégrant pas au style du bâtiment	Limitation de la terrasse en zone latérale, sans débord en zone non aedificandi. Simplification de la forme de la terrasse et de son mur de soutènement.	Conforme
Utilisation ponctuelle d'aluminium comme parement de façade	Suppression des volets coulissants projetés en aluminium.	Conforme
Muret de soutènement gauche	Suppression du muret projeté. Maintien de la topographie de fait historique (talus arrière gauche C et D).	Tel qu'existant, le talus arrière gauche C et D est en dérogation à l'article VIII.2. b) et d) du PPAS n°V/3. Le projet ne prévoit plus d'y apporter de modifications (contrairement au projet initial).

1-Modifications projetées pour l'extension de la maison

Compte tenu des observations formulées dans l'avis, des modifications ont été apportées au projet afin de conserver la hauteur et la typologie de sa toiture principale (à deux versants) ainsi que la largeur de sa façade avant, tout en permettant une extension vers l'arrière respectant les conditions d'implantation définies au PPAS (5 mètres de zone aedificandi latérale et 20 mètres de profondeur maximale pour les bâtisses) (cf. articles V.3 a) et d) du PPAS n°V/3).

Le programme de modernisation du logement a été revu, avec une diminution de la superficie habitable et du nombre de pièces (une chambre et deux salles-de-bains, en particulier, ont été supprimées.)

Malgré la suppression de la chambre prévue en toiture (dans le projet présenté à la réunion de la commission de concertation du 29 janvier 2026), la possibilité d'un logement de type kangourou a néanmoins pu être maintenue au rez-de-chaussée (voir plans). Pour rappel, cet espace kangourou vise à permettre aux demandeurs de cohabiter avec un de leurs enfants, en lui octroyant un espace privatif (composé d'une chambre, un séjour et une salle de bains) et n'a pas pour objet de créer deux logements autonomes distincts.



2-Maintien de l'organisation inversée

L'inversion des espaces de jour et de nuit du bâtiment existant est maintenue comme réponse architecturale rationnelle et cohérente aux contraintes topographiques majeures de la parcelle et à son orientation, ainsi qu'aux contraintes générées par la conservation d'un bâtiment existant en termes d'implantation, de niveaux et de structure porteuse.

Une extension des pièces de vie actuelles au rez-de-chaussée aggraverait la situation en les encastrant davantage dans la colline, sans résoudre le problème d'accès à la partie utile du jardin, surélevée d'un étage.

Cette organisation inversée permet également de s'appuyer intelligemment sur le relief en maintenant la pente naturelle arrière, tout en éliminant un talus dérogatoire artificiel créé lors de la construction de la maison (talus noté B sur les plans).

Les demandeurs de permis rappellent que cette inversion des espaces de jour et de nuit avait déjà été proposée dans leur projet ayant abouti le 23 mai 2014 à l'octroi du permis d'urbanisme sollicité. Dans ce permis, le fonctionnaire délégué avait considéré ce qui suit : « (...) *le déplacement des espaces de vie au 1^{er} étage permet d'être situé au même niveau que la partie haute du jardin et améliore ainsi le confort du bien par l'ouverture de ses vues et de son éclairage naturel* ».

Les considérations qui précèdent sont toujours valables pour la présente demande de permis.

3-Dérogation liée aux toits des extensions

Le projet modifié privilégie des extensions au rez-de-chaussée, pour lesquelles une toiture plate est projetée :

- Une toiture verte semi-intensive sur l'extension principale en façade arrière ;
- La terrasse elle-même comme couverture pour l'extension secondaire sous-terrasse.

Ces toitures plates sont projetées respectivement pour des raisons écologiques (gestion des eaux pluviales) et pratiques (impossibilité d'une toiture à versants en-dessous de la terrasse).

Une demande de dérogation à l'article V.5 Toiture du PPAS n°V/3 est donc maintenue, mais limitée aux toits des extensions. Elle porte sur l'inclinaison (quasi nulle) et, par voie de conséquence, sur le matériau, les ardoises n'étant pas adaptées aux toits plats.

5-Concernant les talus

Talus B

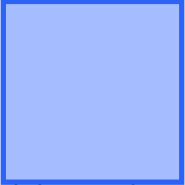
Le projet modifié fait disparaître ce talus dérogatoire, en le comblant jusqu'au mur de la terrasse pour sa partie la plus haute et en le rendant conforme dans sa partie la plus basse, comme illustré dans les plans.

Talus arrière gauche (talus C et D)

Compte tenu des objections formulées par rapport au muret précédemment projeté pour résoudre la problématique du talus arrière gauche existant, des alternatives ont été envisagées sans qu'aucune satisfaisante n'ait pu être trouvée. Le muret a donc été supprimé du projet modifié. Le projet maintient donc la topographie de fait établie depuis six décennies, à savoir un talus C de 1m de haut environ et de pente excessive et un talus D de plus de 2m de haut, résultants de travaux d'abaissement du sol effectués lors de la construction de la maison voisine. Ce talus arrière gauche se maintient actuellement grâce à la végétation, même s'il en complexifie significativement l'entretien.

Le projet modifié ne déroge donc plus à l'article VIII.2 c) du PPAS n°V/3.

Le talus arrière gauche existant n'est, par contre, pas conforme à l'article VIII.2.b) et d) du PPAS n°V/3. Le projet modifié n'induit aucun changement à cet égard. Il ne comporte pas de modification du relief du sol



dans cette partie de la parcelle. La présente demande de permis inclut la régularisation de ce talus arrière gauche dérogatoire en l'état.

6-Récapitulatif des dérogations

- V.3 a) zone latérale non aedificandi : dépassement pour l'isolation extérieure en façade nord et l'auvent. A cet égard dans son avis du 29 janvier 2026, la Commission de Concertation a indiqué que : « *l'isolation des façades ainsi que l'auvent pourraient toutefois être acceptés dans le cadre d'un projet plus respectueux de l'existant* » (page 3 de cet avis) ;
- V.5 : Toiture : pente (proche de 0°) et matériau du toit des extensions (toiture verte) ;
- VIII. 2 b) et d) : pente et hauteur du talus arrière gauche (talus C et D). Nous rappelons ici de nouveau que ce talus n'est pas modifié dans le cadre de la demande de permis. Ce talus est déjà «dérogatoire» en situation existante. La dérogation sollicitée à l'article VIII.2. b) et d) du PPAS n°V/3 est dès lors uniquement sollicitée dans la présente demande en raison de cet état de fait préexistant.

7-Autres modifications

- a) Au vu des évolutions climatiques, une attention plus particulière a été apportée à la gestion de la surchauffe en adoptant un parement de façade principal à plus forte réflexivité (brique peinte en blanc mat, matériau conforme du PPAS n°V/3) et en réduisant l'ilot de chaleur localisé devant la maison par végétalisation des murs de la pente du garage.
- b) La volumétrie de la façade avant étant maintenue, ses proportions et sa composition qui la font paraître plus grande qu'elle n'est véritablement ne peuvent plus être corrigées. Il reste cependant possible de réduire l'impact visuel du niveau des garages par un jeu de couleurs asseyant le bâtiment dans le relief, combiné avec la végétalisation des murs de la pente de garage. Un soubassement foncé en schiste (un matériau conforme au PPAS n°V/3) est projeté à cette fin pour contraster avec le parement principal en brique blanche.
- c) Pour éviter toute équivoque, le projet modifié est limité au n°4 du clos, qui forme le lot n°73 suivant le plan de lotissement faisant l'objet d'un permis de lotir du 23 mai 1963. Le terrain à bâtir du futur n°6 constitue un lot distinct, à savoir le lot n°74 suivant ce même plan de lotissement. Aucun regroupement de parcelles n'est envisagé.

Les demandeurs rappellent que l'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées par ce permis. En d'autres termes, le permis de lotir du 25 mai 1963 leur a conféré un droit acquis à construire un immeuble d'habitation sur chacun des lots n°73 et n°74.

Si des regroupements et divisions de lots ont eu lieu historiquement dans le quartier, les six lots 48 à 53 formant maintenant quatre parcelles distinctes plutôt que six (Montagne aux Ombres, n°2 à n°10-12), cela n'entraîne aucune implication quant à la possibilité d'aménager le lot 73 en toute autonomie. L'idée qu'il pourrait être préférable de regrouper deux parcelles de plus de 10 ares chacune en tissu urbain bruxellois va de plus à l'encontre de l'objectif de densification de l'habitat dans la ville. Aucune des parcelles résultant des regroupements historiques ne dépasse d'ailleurs matériellement la taille de 10 ares.