



**COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 05 mars 2026**

5^{ème} OBJET

Dossier 19253 – Demande de Monsieur Curtis pour mettre en conformité la construction d'une extension et le remplacement des châssis et portes ; transformer la toiture et aménager le grenier d'une maison unifamiliale 3 façades sis Avenue des Passereaux 42

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité la construction d'une extension et le remplacement des châssis et portes ; transformer la toiture et aménager le grenier d'une**

MOTIFS : **maison unifamiliale 3 façades**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

ENQUETE : Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur et Mme Curtis, les demandeurs, Mme Padureau, 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 de mettre en conformité la construction d'une extension et le remplacement des châssis et portes ; transformer la toiture et aménager le grenier d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les actes et travaux suivants :

- mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin et du bel-étage et le remplacement des menuiseries en bois par du PVC blanc
- modifier la toiture en toiture à deux pans avec faîte sur toute la largeur, construire une lucarne à l'arrière, aménager une chambre et une salle de douche
- démolir un mur porteur au rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

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 de l'extension à l'arrière du bel-étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que ce dépassement est de 1,37 m au point le plus haut et de 24 cm au point le plus bas ; que la profondeur du volume en dérogation est de 1,76 m ;

Considérant que le volume total susmentionné est de 4 m³ ; qu'il s'agit d'un volume relativement peu important ;

Considérant qu'au vu de la forme triangulaire de la rehausse et des caractéristiques du bien voisin (extension aussi profonde que celle du bien faisant l'objet de la demande), les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excèdent pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que ces extensions permettent d'agrandir les caves / locaux de réserve au rez-de-jardin et la cuisine / SAM au bel étage ; qu'elles participent donc à améliorer les qualités résidentielles du logement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant qu'il convient d'opter pour un revêtement de teinte claire pour la toiture plate afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur en ville ;

Considérant que les plans du premier étage présentent un local appelé « studio » ; qu'il convient de préciser qu'il ne s'agit pas d'un logement autonome et que la dénomination et l'utilisation de cette pièce découlent du sens originel du mot (atelier d'artiste ou lieu de travail intellectuel) ;

Considérant que le projet tend également à supprimer un mur entre la buanderie et la cave à charbon pour créer un grand abri de jardin de 18 m² intégré à la maison, et à placer des cloisons dans le garage pour créer un WC et une buanderie au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux n'empêchent pas une utilisation normale du garage ; qu'ils ne créent aucune nuisance pour le voisinage ;

Considérant qu'ils sont donc acceptables ;

Considérant que la modification de la toiture à trois pans en toiture à deux pans avec une lucarne permet d'aménager une chambre supplémentaire avec salle de douche privative dans le bien ;

Considérant que cela améliore de façon considérable les qualités résidentielles du logement ;

Considérant que la lucarne respecte les dimensions maximales édictées par le RRU en la matière et est établie à plus de 60 cm des bords de la toiture ;

Considérant que le revêtement de la lucarne est un bardage en ardoises de ton rouge, tandis que la toiture est revêtue de tuiles de ton rouge ;

Considérant que la lucarne montre une bonne intégration dans la toiture de la maison et est orientée vers l'intérieur d'îlot, ce qui réduit son impact ;

Considérant que la chambre aménagée sous la toiture présente une surface 17,43 m² sous 1,5 m de hauteur sous plafond et de 10,11 m² sous 2,3 m de hauteur sous plafond ; qu'elle est naturellement éclairée par des sources zénithales de 4,5 m² (deux fenêtres de toit) ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de trois maisons ; que la maison située à l'autre bout de cette rangée présente une toiture à deux pans ;

Considérant dès lors que la transformation de la toiture permet d'avoir la même typologie de toiture sur toute la rangée, ce qui s'intègre correctement dans le quartier, qui comprend plusieurs ensembles de 2/3 maisons toutes dotées de toitures à deux pans ;

Considérant que le parement de la face latérale de la rehausse sera en brique de ton beige, similaire au parement des étages inférieurs ;

Considérant dès lors que les travaux liés à la toiture sont acceptables ; qu'il convient cependant de prévoir un revêtement clair pour la toiture plate de la lucarne afin de lutter contre la surchauffe et l'effet d'îlot de chaleur en ville ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée par le passé sans permis d'urbanisme ; que la porte d'origine en bois présentait un motif de chevrons, tandis que la nouvelle porte est une porte sectionnelle classique en PVC blanc dotée de 4 sections ;

Considérant que les châssis d'origine du premier étage ont également été modifiés, prévoyant une division inégale en 4 parties (les deux centrales étant plus larges), tandis que le nouveau châssis renverse ces proportions (division en 4 parties du châssis, mais les parties les plus larges sont aux extrémités) ;

Considérant que le dessin projeté représente mal ces deux éléments, la porte de garage étant dessinée avec 5 divisions et le châssis du premier étage étant divisé en 4 parties égales ;

Considérant que l'ensemble des châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, mais que les divisions sont conservées ; que cela est également le cas des corniches ;
Considérant également que le garde-corps à l'avant n'est pas dessiné ;
Considérant que ces modifications ne portent pas une atteinte réellement préjudiciable à l'esthétique de la construction ; qu'elles sont acceptables ; qu'il convient cependant de corriger le dessin des plans ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger le dessin de la porte de garage, du châssis du premier étage et du garde-corps en façade avant
- prévoir une teinte claire pour les toitures plates (extension de l'étage et lucarne)

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) 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.