



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 juillet 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19267 – Demande de Madame Diallo pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sis Rue Valduc 202

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité et transformer une maison 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 - hauteur)

ENQUETE : Du **18/06/2026** au **02/07/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Diallo, le demandeur, Madame TRZCINSKI, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de la maison en un logement de type « kangourou »,
- La mise en conformité et la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- L'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- La mise en conformité de la lucarne en toiture avant,
- La mise en conformité de l'abri de jardin,
- La modification des menuiseries extérieures ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2026 au 02/07/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne de 1912 ;

Considérant que la note explicative mentionne la réalisation d'un logement de type « kangourou » ;

Considérant que la notion de logement kangourou n'est pas reconnue par la réglementation urbanistique en vigueur ; que la demande doit dès lors être appréciée au regard des dispositions applicables, notamment celles du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de la maison comme suit :

- sous-sol : caves,
- rez-de-chaussée : pièces de vie et une chambre,
- 1^{er} étage : une chambre, une salle-de-bain et une terrasse,
- 2^{ème} étage : une chambre et un bureau,
- 3^{ème} étage : une chambre et une salle-de-bain ;

Considérant que la maison dispose déjà de 5 chambres en situation de droit ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la véranda existante est démolie et remplacée par une nouvelle extension de type R+toiture plate ;

Considérant que l'ensemble du volumes arrière projetés présente une profondeur de 3 m et une hauteur de 3,14 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond n°200 et dépasse le mitoyen le plus profond n°204 ;

Considérant qu'elle dépasse plus précisément le mitoyen le moins profond de 4,51 m et qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond de 1,48 m ;

Considérant plus précisément que le dépassement s'élève à 4,51 m par rapport au n° 200 et à 1,48 m par rapport au n° 204 ;

Considérant que cette extension permet de réorganiser le rez-de-chaussée et d'y aménager un séjour avec cuisine d'une superficie d'environ 34 m², offrant des espaces de vie plus confortables ;

Considérant que plusieurs lanterneaux sont prévus, en toiture plate de l'extension, afin d'accroître l'apport de lumière naturelle au cœur du bâtiment ;

Considérant que le volume de l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les façades du volume projeté sont traitées au moyen de panneaux en fibres-ciment de teinte claire et d'un enduit à la chaux de teinte naturelle, assurant une intégration qualitative de l'extension ;

Considérant que l'extension arrière projetée est isolée par l'extérieur ;

Considérant que l'architecte déclare en séance, qu'il n'y aura pas d'isolation par l'extérieur des murs mitoyens et dès lors pas d'isolation en surplomb sur les parcelles voisines ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse extérieure à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis la chambre et la salle de bains situées à ce niveau ;

Considérant qu'elle présente une superficie d'environ 20 m² et est réalisée en platelage bois sur plots ;

Considérant que les murs mitoyens sont rehaussés de quelques centimètres afin de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage est d'une superficie importante en hauteur ; qu'elle est plus susceptible de générer des nuisances sonores en intérieur d'ilot ; que la maison dispose déjà d'un jardin confortable ; qu'en outre, aucune habitation voisine ne dispose d'une terrasse en hauteur ;

Considérant qu'il convient de supprimer la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre / transformer la porte-fenêtre en une simple fenêtre ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne respectent les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle apparaît déjà sur les vues aériennes de 1970 et qu'elle permet l'aménagement d'une chambre répondant aux normes d'habitabilité ;

Considérant que cette lucarne est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle ;

Considérant que celui-ci présente une superficie d'environ 10 m² ;

Considérant qu'il est situé en fond de parcelle et qu'une zone de cours et jardins suffisante est maintenue ;

Considérant que cet abri apparaît déjà sur les vues aériennes de 1977 ;

Considérant enfin que la demande porte sur la mise en conformité des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que l'ensemble des châssis est réalisé en bois et équipé d'invisivents et que la porte d'entrée est également en bois ;

Considérant que la lucarne est revêtue de zinc et comporte des châssis en PVC blanc ; qu'il convient de préciser le revêtement de la toiture plate de la lucarne avant ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour la descente d'eau pluviale en façade avant, une souche pluviale en fonte de minimum 1 m de hauteur afin d'être conforme aux prescriptions du règlement communal ;

Considérant qu'il convient enfin de corriger l'erreur de dessin de la lucarne et de la fenêtre de toit sur le plan du 3^{ème} étage - situation de fait (la correction a été réalisée dans les plans de synthèse mais pas dans les plans de réalisation) ;

Considérant que les éléments, en façade avant, s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre / transformer la porte-fenêtre en une simple fenêtre ;
- Corriger l'erreur de dessin de la lucarne et de la fenêtre de toit sur le plan du 3^{ème} étage - situation de fait (la correction a été réalisée dans les plans de synthèse mais pas dans les plans de réalisation) ;
- Prévoir, pour la descente d'eau pluviale en façade avant, une souche pluviale en fonte de minimum 1 m de hauteur ;
- Préciser le revêtement de la toiture plate de la lucarne avant.

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) et 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.