



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19327 – Demande de Monsieur et Madame MORET Caroline pour construire une lucarne en toiture, changer des châssis, agrandir la terrasse ainsi que modifier le pignon d'une maison unifamiliale (V2) sis Rue Léon Vande Woesteyne 17

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

DESCRIPTION : construire une lucarne en toiture, changer des châssis, agrandir la terrasse ainsi que modifier le pignon d'une maison unifamiliale (V2)

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

ENQUETE : Du **17/09/2026** au **01/10/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur BRONCHART, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une lucarne en toiture, de remplacer des châssis, d'agrandir la terrasse d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- le remplacement des menuiseries et l'installation de volets de type screen ;
- l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que le dossier, dans sa version indice I, a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête publique ;

Considérant que la Commission de concertation, en sa séance du 28/05/2026, ainsi que le Collège des bourgmestre et échevins, en sa séance du 09/06/2026 ont émis un avis favorable, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Réduire la largeur de la lucarne de 98 cm, soit + ou - d'une « travée » de part et d'autre du bardage, afin de la rendre conforme à l'article 6 du titre du RRU ;
- Prévoir des menuiseries en bois ou, à défaut, en PVC imitation bois de ton blanc, sans grilles de ventilation « invisibles » apparentes ;
- En façade avant (notamment au 1er étage), conserver des divisions identiques à celles de l'existant ;
- Choisir une porte de garage soit au design identique à l'existante, soit à celle du voisin mitoyen (n° 15) ;
- Veiller à ce que le screen solaire soit entièrement intégré dans l'épaisseur du châssis ou de la baie, de manière à ne pas être visible depuis la rue.

Considérant que la première condition ci-dessus citée n'a pas pu être respectée ; que la demande modifiée indice II a dès lors été de nouveau soumise aux mesures particulières de publicité pour la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (Titre I, art. 6) ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026, et aucune lettre de remarque ne nous est parvenue ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale « 3 façades », construite dans les années 1960, de type bel-étage, présentant un gabarit R+2+ les combles en façade avant et R+1+les combles en façade arrière ;

Considérant que le projet fait suite au dernier permis délivré en novembre 2020 (PU n°17706), notamment pour la mise en conformité de l'escalier intérieur menant aux combles ;

Considérant que l'objectif du projet est d'agrandir le volume sous toiture par l'ajout d'une lucarne afin d'y aménager une suite parentale avec salle de douche de près de 32 m², répondant aux besoins actuels d'habitabilité ;

Considérant que cet espace est dès lors aisément accessible via l'escalier déjà existant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (Titre I, art. 6), en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de celle de la façade de 98 cm ;

Considérant toutefois que la hauteur de cette lucarne est conforme au maximum de 2 m autorisé par le RRU ;

Considérant que la lucarne est habillée d'un bardage en zinc prépatiné de teinte foncée (gris anthracite), en cohérence avec la toiture existante en tuiles sombres ;

Considérant que, bien que la lucarne soit implantée dans le plan de la façade, la corniche existante, avec son débord de 72 cm, permet d'atténuer significativement son impact dans l'intérieur d'îlot ; que ce débord crée un effet d'ombre portée et un recul visuel du volume ajouté, ce qui limite sa perception depuis les propriétés voisines et améliore son intégration dans le bâti existant ;

Considérant dès lors que les incidences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines ne semble pas excéder les charges normales du voisinage en zone d'habitation ;

Considérant que le projet se limite au versant arrière de la toiture, limitant fortement son impact visuel depuis l'espace public ; que l'isolation de la toiture est réalisée par l'intérieur, de sorte qu'aucune rehausse du profil mitoyen n'est induite ;

Considérant le maintien du profil général de la toiture ainsi que des caractéristiques architecturales principales du bien ;

Considérant toutefois, que cette lucarne avait été jugée quelque peu disproportionnée par rapport à la taille de la maison et de la toiture, en raison de sa largeur importante ; qu'il y avait lieu de réduire la largeur de cette lucarne de 98 cm question de la rendre conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit une réduction de la largeur de la lucarne de seulement 50 cm, et non de 98 cm comme sollicité ; qu'une dérogation de 48 cm subsiste dès lors ;

Considérant que ce choix est motivé par la nécessité de garantir la fonctionnalité des combles ; que les espaces situés sous pente sont actuellement difficilement exploitables et le seront davantage encore après la mise en œuvre de l'isolation de la toiture ;

Considérant que l'architecte a également fait valoir en commission que des projets similaires, situés dans un rayon plus ou moins proche du bien, avaient déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'après vérification de certaines des adresses communiquées plus ou moins similaires au dossier,

il apparaît que les lucarnes concernées étaient soit conformes aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, soit autorisées avant les années 2000 ; que ces situations ne peuvent dès lors être considérées comme des précédents de nature à remettre en cause l'analyse du présent dossier ;

Considérant en outre que chaque projet fait l'objet d'une analyse singulière, tenant compte de ses caractéristiques propres ainsi que de son environnement bâti immédiat ; que les conclusions tirées dans le cadre d'un dossier ne peuvent dès lors être transposées automatiquement à un autre au seul motif qu'il présente des similitudes ou qu'il est situé dans le même quartier ;

Considérant que le logement dispose déjà de deux chambres de dimensions confortables, d'environ 15 m² chacune, ainsi que d'un bureau d'environ 8 m² ;

Considérant qu'une réduction de la largeur de la lucarne, de manière à la rendre conforme aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, permettrait d'obtenir un volume mieux intégré à la toiture tout en maintenant des possibilités d'aménagement intérieur satisfaisantes ; qu'une telle adaptation ne remet pas fondamentalement en cause les objectifs poursuivis par le projet ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de toiture et de lucarnes (Titre I, article 6) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries et l'installation de protections solaires ;

Considérant que le projet indice I prévoyait des menuiseries en PVC de teinte gris anthracite, avec remplacement du châssis du séjour côté rue par un châssis coulissant à deux vantaux, ainsi que le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle avec ouvertures en partie supérieure ;

Considérant que la commission craignait une perte de l'identité architecturale du bien de part ces adaptations, lesquels ne sont pas toujours en adéquation avec le langage architectural de la façade existante ;

Considérant qu'il y avait dès lors lieu, en façade avant, notamment au 1^{er} étage, de conserver des divisions identiques à celles existantes et de prévoir une porte de garage ayant un dessin identique à l'existant ou à celle du voisin mitoyen (n°15) ;

Considérant qu'il était mentionné dans la note explicative que les châssis projetés sont en PVC texturé, information qui n'était pas reprise dans la légende des plans ; que le projet devait intégrer des menuiseries en bois ou éventuellement en PVC structuré imitation bois de ton blanc ;

Considérant que le projet modifié indice II prévoit en façade avant une division des menuiseries identique à l'existant ; que les châssis sont en PVC finition imitation bois de ton blanc sans grille de ventilation apparente ; que certains éléments caractéristiques, tels que le linteau bardé de bois sont également maintenues ;

Considérant que des screens solaires sont prévus en façade avant ; qu'ils sont entièrement intégrés dans l'épaisseur des baies ou des châssis (sans caisson apparent depuis l'espace public) conformément aux plans modifié indice II ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière, la profondeur de la terrasse est augmentée à 3,50m ; que plus de 50 % de la zone de cour et jardin est toutefois maintenue en pleine terre plantée ;

Considérant que le revêtement prévu en klinkers perméables favorise l'infiltration et contribue à une bonne gestion des eaux pluie ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **Réduire la largeur de la lucarne, afin de la rendre conforme à l'article 6 du titre I du RRU ;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est refusée et le permis d'urbanisme peut être délivré, moyennant adaptation des plans en conséquence ;

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés ».