



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 15 octobre 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19424 – Demande de Madame Petrovska pour rehausser la toiture, créer des lucarnes et construire une véranda sis Rue Firmin Martin 10

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

DESCRIPTION : rehausser la toiture, créer des lucarnes et construire une véranda

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

ENQUETE : Du **22/09/2026** au **06/10/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Petrovska, la demanderesse, Madame Chabane, 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 rehausser la toiture, créer des lucarnes et construire une véranda ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture et création de lucarnes en toiture avant et arrière ;
- la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades de type bungalow datant des années 1950, couverte d'une toiture à quatre versants et comprenant une annexe latérale à toiture plate ;

Considérant que le bien est jumelé à la maison n°12, dont l'implantation diffère et dont l'annexe latérale est accolée à celle du bien objet de la demande ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse des façades avant et arrière, la rehausse de la toiture ainsi que la création de lucarnes en versants avant et arrière ;

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 toiture existante est intégralement démolie ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse des façades avant et arrière sur une hauteur de 1,06 m ;

Considérant que le gabarit projeté conserve la typologie d'origine de type rez-de-chaussée avec toiture en pente ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, article 5) et de toiture-hauteur (titre I, article 6), en ce que les hauteurs de corniche et de faîte projetées sont supérieures à celles de la construction voisine mitoyenne n°12 ;

Considérant que la hauteur sous corniche projetée s'élève à 3,45 m, alors que celle de la maison voisine n°12 est de 2,49 m ;

Considérant que la toiture principale est rehaussée de 1,64 m, portant la hauteur du faîte de 5,36 m à 7,00 m ;

Considérant que le faîte de la construction mitoyenne n°12 atteint une hauteur de 5,42 m ;

Considérant que deux lucarnes sont créées dans les versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que ces lucarnes présentent chacune une hauteur de 1,80 m et une largeur de 7,47 m ;

Considérant qu'elles respectent les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarnes ;

Considérant que cette rehausse vise à permettre l'aménagement d'un niveau sous combles ;

Considérant que le projet prévoit la création de trois chambres supplémentaires, portant leur nombre total de trois à cinq, ainsi que l'aménagement d'un second salon ;

Considérant que la rehausse projetée en façades est traitée au moyen d'un crépi blanc sur isolant, afin de marquer une distinction architecturale avec le niveau inférieur revêtu de briques peintes en blanc et reposant sur un soubassement en moellons ;

Considérant que les lucarnes sont réalisées en bois de teinte naturelle ;

Considérant que la toiture projetée est revêtu de tuiles de teinte grise ;

Considérant que l'extension verticale du bâtiment apparaît préférable à une extension au sol, dès lors qu'elle permet d'augmenter la surface habitable sans porter atteinte aux espaces non bâtis de la parcelle ;

Considérant que le gabarit caractéristique de type rez-de-chaussée avec toiture en pente est maintenu ;

Considérant en outre que le bâti environnant comprend des constructions présentant un gabarit supérieur à celui objet de la demande ;

Considérant toutefois que les lucarnes projetées s'apparentent davantage à des prolongements de façade qu'à de véritables lucarnes en toiture ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir, tant pour la lucarne en versant avant que pour celle en versant arrière, un retrait de 60 cm par rapport au plan de façade ;

Considérant également qu'il y a lieu de prévoir, pour la partie rehaussée des façades, un parement en briques de teinte et d'aspect similaires à ceux de la partie inférieure, afin d'assurer une meilleure continuité architecturale et matérielle de l'ensemble ;

Considérant, dès lors, que la rehausse des façades et de la toiture ainsi que la création des lucarnes sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art.5) de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les nouvelles menuiseries extérieures de l'extension sont prévues en PVC de teinte blanche ;

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

Considérant que cette extension, de type véranda, est implantée sur le côté droit de la parcelle accolé au volume abritant l'espace bureau ;

Considérant qu'elle présente une profondeur de 2,98 m, une largeur de 5,11 m et une hauteur de 2,69 m ; qu'elle est couverte d'une toiture plate ;

Considérant que cette extension est implantée en recul de 3 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°12 et qu'elle ne dépasse pas la profondeur de l'espace bureau existant ;

Considérant que le projet prévoit la fermeture de la baie de communication entre le séjour et le bureau ;

Considérant que cette intervention vise à améliorer le confort et la fonctionnalité des espaces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est acceptable ;

Considérant qu'aucune autre modification n'est apportée à la façade avant, au rez-de-chaussée ou en zone de recul ; qu'il apparaît toutefois que les plans comportent certaines erreurs de représentation ; qu'il convient dès lors de corriger, sur les élévations de la façade avant existante et projetée, le dessin de la porte d'entrée ainsi que des volets ;

Considérant qu'il convient également d'assurer une représentation cohérente de la zone de recul sur l'ensemble des plans et, en particulier, de prévoir le même traitement graphique pour les surfaces perméables de pleine terre ; qu'il y a lieu de corriger les plans en ce sens.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir pour la lucarne en toiture avant et arrière, un recul de 60 cm par rapport à la façade ;
- Prévoir pour la partie de la façade rehaussée, un revêtement en brique blanche similaire à la partie inférieure ;
- Prévoir le même dessin pour la partie perméable (pleine terre) en zone de recul ;
- Corriger en façade avant, existante et projetée, les erreurs de dessin : porte d'entrée et volets.

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 hauteur de façade avant (titre I, art. 5) 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, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.