

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

12. Dossier PU-39192 - mp

DEMANDEUR

Monsieur et Madame Abid et Fatiha Lakbiech

LIEU

RUE DE BIRMINGHAM 31

OBJET

l'extension d'une maison unifamiliale : la régularisation de la véranda au rez-de-chaussée, le rehaussement du volume de toiture et la régularisation de l'installation d'une lucarne en façade avant et en façade arrière espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation du 03/03/2026 au 17/03/2026 – pas de remarques

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite **par Monsieur et Madame Abid et Fatiha LAKBIECH** pour l'extension d'une maison unifamiliale : la régularisation de la véranda au rez-de-chaussée, le rehaussement du volume de toiture et la régularisation de l'installation d'une lucarne en façade avant et en façade arrière, **Rue de Birmingham 31** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent **une maison unifamiliale** ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Situation existante

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est également situé dans le périmètre du PAD « Heyvaert » approuvé le 7 octobre 2021 ;

Considérant que le bâtiment existant est composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'une toiture inclinée ; qu'il est affecté en maison unifamiliale avec un espace sous combles et qu'il présente une superficie habitable d'environ 210m², complétée par un grenier de 70m² et un sous-sol de 88m² ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la véranda au rez-de-chaussée, le rehaussement du volume de toiture et l'installation de lucarnes en façades avant et arrière ;

Gabarit

Régularisation du véranda

Considérant que le projet vise à régulariser la véranda existante de 33 m² et à l'intégrer au volume chauffé afin d'agrandir la surface habitable ; que cette construction dépasse la profondeur des deux constructions voisines et déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que, du fait de sa composition légère (verre et structures étroites), elle ne répond pas aux normes actuelles d'isolation et ne peut être intégrée telle quelle au volume chauffé ;

Qu'il en découle que la régularisation de l'existant n'est pas acceptable en l'état.

Considérant cependant que la véranda actuelle est implantée entre les murs de jardin existants et qu'elle a peu d'impact sur les voisins, que le terrain est relativement profond et que, compte tenu du nombre de chambres, une extension limitée de l'espace de vie au rez-de-chaussée pourrait éventuellement être acceptée, à condition que cette extension respecte les normes énergétiques en vigueur et ne dépasse pas le gabarit des constructions voisines ;

Rehaussement de la toiture et lucarnes

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la lucarne et le rehaussement de la toiture ; Considérant que les lucarnes sont implantées dans le prolongement du plan de la façade, ce qui revient à une rehausse de celle-ci, alors que ce type d'élément est en principe implanté en retrait afin de préserver la lecture du volume de toiture et la hiérarchie des façades ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation préalable et entraînent un dépassement des corniches et des volumes voisins, en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, et que la lucarne en façade avant dépasse les deux tiers de la largeur de la façade, en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces interventions affectent l'équilibre et l'esthétique de la façade et ne sont pas justifiées par le demandeur ; il en découle que les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Programme

Considérant qu'après les travaux, la maison passerait d'une surface habitable de 210 m², plus 70 m² de combles, à une surface habitable totale de 313 m², comprenant une extension au rez-de-chaussée ainsi qu'au niveau du volume de toiture ;

Que le bien conserve sa fonction de maison unifamiliale, ce qui constitue un point positif ;

Que toutefois la maison dispose déjà de quatre très grandes chambres ; il n'est pas clairement justifié quelle est la nécessité de cette extension supplémentaire et celle-ci n'est pas expliquée dans la note explicative, ce qui rend le projet inacceptable au regard de la réglementation en vigueur ;

Façades et traitement architectural

Considérant que le bâtiment se situe en espace structurant et en ZICHEE, nécessitant un traitement architectural particulier ; que la façade avant a été modifiée de manière inappropriée (corniche décorative remplacée par une simple gouttière, lucarne de grande dimension non proportionnée, caissons de volets installés sans autorisation, porte d'entrée non restaurée qualitativement) ; que lors de la restauration, la valeur patrimoniale n'a pas toujours été respectée (corniche décorative remplacée par une simple gouttière, porte d'entrée non restaurée qualitativement, remplacement des fenêtres en bois blanc par des fenêtres en PVC gris-bleu, main courante du balcon supprimée) ; que l'évacuation des eaux pluviales a également été placée sur la façade avant de l'extension au lieu d'être intégrée, ce qui est contraire à l'article 10, titre I du RRU ; il en découle que l'intervention proposée dégrade l'harmonie et le caractère architectural du bien, ce qui est inacceptable ;

Isolation des façades

Considérant que l'isolation par l'intérieur est prévue sur les façades avant et arrière ; que si cette technique est adaptée à la façade avant pour préserver le patrimoine, elle est moins pertinente à l'arrière où une isolation par l'extérieur serait techniquement plus simple et plus efficace pour limiter les ponts thermiques ; que le choix technique doit être justifié et pourrait nécessiter un réexamen ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE





