



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 02 juillet 2026

5^{ème} OBJET

Dossier 19332 – Demande de Monsieur et Madame Dekoninck Noémie pour transformer le 2^{ème} étage sous toiture d'une maison unifamiliale, Rue des Trois Ponts 44

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : transformer le 2^{ème} étage sous toiture d'une maison unifamiliale

MOTIFS : - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

ENQUETE : Du **04/06/2026** au **18/06/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur et Madame Dekoninck Noémie, les demandeurs, Monsieur Bouillot, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer le 2^{ème} étage sous toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la toiture avec rehausse avant et arrière ;
- la création d'une lucarne en toiture avant et la rehausse de la façade arrière ;
- l'aménagement du niveau sous toiture en deux chambres avec salle de douche ;
- la mise en conformité d'un escalier ;
- la mise en conformité de l'aménagement du premier étage avec démolition d'un mur porteur central ;
- la modification de baies arrières ;
- la pose d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;
- la modification de châssis au second niveau ;

- la mise en conformité des divisions de châssis en façade avant et de la porte d'entrée ;
- l'isolation de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/06/2026 au 18/06/2026 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 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la maison se présente en situation de droit comme une maison unifamiliale deux chambres avec salle de bain (au premier niveau) et pièces de vie au rez (3 pièces en enfilade) ;

Considérant que la demande prévoit toujours les pièces de vie au rez mais avec ouverture d'un mur porteur entre la pièce avant et la pièce centrale ;

Considérant qu'une chambre arrière de 13m² est maintenue au premier niveau avec un bureau et une salle de bain à l'avant ; qu'un mur porteur a également été supprimé au premier étage et les espaces redéfinis ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de deux nouvelles chambres sous toiture via la création d'une lucarne avant et d'une rehausse de façade arrière ; que deux chambres de 11m² sont ainsi créées avec une salle de bain ;

Considérant qu'un petit grenier accessible uniquement par une trappe est maintenu sous le faite de la toiture ;

Considérant que la toiture a été rehaussée de 1,40m et ainsi alignée sur celle du n°42 voisin ; que cette intervention crée ainsi un brisis à l'avant ;

Considérant que la lucarne avant est conforme au règlement régional d'urbanisme ; qu'elle est en bois (avec châssis en bois également) peint de teinte bleue très foncée ;

Considérant que cette lucarne est bien intégrée en toiture avant ; qu'elle s'intègre de façon harmonieuse aux caractéristiques architecturales de la maison et est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse en façade arrière est réalisée dans des proportions tout à fait acceptables (+ 2,45m) ; que la façade arrière est recouverte d'un cimentage peint de teinte claire ;

Considérant qu'en façade arrière, deux grandes baies ont été ouvertes au second niveau arrière, au niveau de la rehausse de façade ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en bois de teinte bleu foncé également ; que la corniche reste en bois de teinte blanche, refaite à l'identique ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois de teinte bleu foncé avec modénature travaillée et imposte haute vitrée ;

Considérant que la nouvelle descente d'eau est en zinc avec dauphin en fonte ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.