



9^{ème} OBJET

Dossier 19298 – Demande de Madame Mahieu pour mettre en conformité les plans du sous sol ainsi que la terrasse et les châssis d'une maison unifamiliale sis Boulevard des Invalides 116

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité les plans du sous sol ainsi que la terrasse et les châssis d'une maison unifamiliale

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

ENQUETE : Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Mahieu, la demandeuse, Monsieur DEHON, 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, le long d'un espace structurant 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 les plans du sous-sol ainsi que la terrasse et les châssis d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité du sous-sol et de la largeur de façade ;
- La mise en conformité de la terrasse arrière ;
- La mise en conformité de l'escalier menant au rez-de-chaussée ;
- La mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de type bel - étage R+3, construite dans les années 1987 ;

Considérant qu'il existe des discordances entre les plans d'origine (situation de droit) et la situation existante de fait ; que les plans d'origine présentent une façade arrière s'étendant sur 4 niveaux (RDC + R+1 + R+2 +toiture), tandis que la situation existante de fait dispose de 5 niveaux (**sous-sol** + RDC + R+1 + R+2 +toiture) ;

Considérant que les plans de droit ne prévoyaient pas de sous-sol ; que le dénivelé naturel du terrain (rue plus haute que le jardin) a permis la mise en œuvre du sous-sol sous forme d'un rez-de-jardin ;

Considérant que cette situation semble dater de la construction du bien ; qu'il s'inscrit dans la structure existante et dans le volume initialement prévu ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité des terrasses et de l'escalier existants en façade arrière ;

Considérant que la situation de droit prévoyait une terrasse au 1^{er} étage d'une profondeur de 110 cm, avec un escalier parallèle d'une largeur de 90 cm menant au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation de fait, la terrasse au 1^{er} étage présente une profondeur de 4 m pour une superficie de 22,96 m² ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en raison de cette terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse non couverte ; qu'elle n'est pas en dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'aligne au voisin mitoyen gauche (n°114) et qu'elle est moins profonde de 4,2 m par rapport au voisin mitoyen côté droit (n° 118) ;

Considérant que les pièces de vie (séjour, cuisine) sont situées au bel-étage (RDC surélevé) en relation directe avec la terrasse ; qu'elles se trouvent dès lors à deux étages au-dessus du niveau du jardin situé au -1 ;

Considérant que le jardin n'est accessible que via le niveau 0 alloué au garage et à la buanderie ;

Considérant que cette terrasse constitue le seul espace extérieur en lien direct et avec le séjour ;

Considérant que sa profondeur de 4 m offre un prolongement qualitatif de l'espace de vie attendant, compensant ainsi l'absence d'accès direct au jardin, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant d'autre part que les vues aériennes (Bruciel 1996) prouvent que cette terrasse existe dans ses dimensions actuelles depuis environ 30 ans ;

Considérant que sa localisation (au 1^{er} étage), ne permettait plus l'accès au jardin ; que l'escalier initialement prévu à cet effet a dès lors été créé au niveau du rez-de-chaussée le long de la façade arrière ;

Considérant que cet escalier a été démonté et remplacé en 2012 par un escalier établi le long du mur mitoyen de gauche ; que cette localisation permet de dégager les fenêtres des pièces du sous-sol ;

Considérant qu'il est précisé dans la note explicative que l'escalier d'origine, qui longeait parallèlement la façade arrière, présentait une configuration structurellement dangereuse ; qu'il avait des hauteurs de marche excessives (plus de 20 cm) et un giron trop étroit ; que son inclinaison était périlleuse pour un usage quotidien ; que la largeur restreinte de la travée de façade ne permettait pas d'allonger cet escalier sans obstruer les baies vitrées du rez-de-jardin.

Considérant que tant la terrasse que l'escalier ne sont pas de nature à générer des vues intrusives chez le voisinage ;

Considérant que l'escalier a été repositionné perpendiculairement à la façade afin de garantir une pente douce et une foulée sécurisée, conforme aux normes de confort actuelles ; qu'il a été réalisé en béton pour assurer une stabilité et une pérennité structurelle indispensables pour un ouvrage extérieur soumis aux intempéries. ;

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

Considérant que les châssis existants ne disposent pas des croisillons repris sur les plans d'origine ; qu'il s'agit toutefois des châssis en bois de ton brun datant de la construction du bien comme en atteste la preuve fournie (*la photo de l'intercalaire du châssis renseigne la date 10/08/89*) ;

Considérant qu'ils s'intègrent relativement discrètement à la façade et aux bâtis environnants ;
Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.