



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

1^{er} OBJET

Dossier 19393 – Demande de Monsieur et Madame Mullier Marc & Kruth Chantal pour mettre en conformité une maison unifamiliale y compris les aménagements extérieurs sis Avenue des Bécassines 28

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité une maison unifamiliale y compris les aménagements extérieurs**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

ENQUETE : Du **14/09/2026** au **28/09/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur et Madame Mullier & Kruth, les demandeurs, Monsieur Blave, 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 à prédominance résidentielle, 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 mettre en conformité une maison unifamiliale y compris les aménagements extérieurs ; que la demande porte sur une maison isolée de type sous-sol + R+1 + les combles construits en 1969 ;

Considérant qu'un second jeu de plans retrouvé aux archives, présenté comme plans « as built » et joint au dossier, fait apparaître certaines différences par rapport aux plans cachetés de juin 1969 ;

Considérant que, bien que ces plans « as built » de novembre 1969 ne soient ni cachetés ni approuvés, ils constituent un élément documentaire permettant d'éclairer l'évolution de la situation bâtie, sans toutefois pouvoir être assimilés aux plans de droit ;

Considérant que l'escalier reliant le domaine public à la porte d'entrée a été réalisé frontalement et non suivant deux volées latérales telles que représentées aux plans cachetés ; que cette configuration figure déjà sur les plans « as built » précités et semble dès lors correspondre à la situation exécutée à l'origine ;

Considérant que la fenêtre de la chaufferie prévue en façade avant aux plans cachetés n'a pas été réalisée ; que cette absence apparaît également sur les plans « as built » ;

Considérant que la porte de la cuisine en façade latérale droite ainsi que la fenêtre de la chambre 1 au premier étage, du côté du piétonnier, ont été supprimées à une date indéterminée mais antérieure à 2001 ; que ces modifications apparaissent néanmoins sur les plans du permis d'urbanisme n° 13188 de 2001, sans avoir été explicitement renseignées comme faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'il est aussi question de mettre en conformité les menuiseries ;

Considérant que les châssis initialement prévus en bois à peindre ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, tout en conservant globalement les proportions et divisions des châssis d'origine ; que la porte d'entrée en bois peint en blanc a, quant à elle, été conservée ;

Considérant que la porte de garage en bois peint a été remplacée par une porte sectionnelle de teinte blanche présentant un planchage horizontal ;

Considérant que ces modifications affectent l'expression architecturale des façades mais restent globalement cohérentes avec la composition de l'immeuble ; qu'il convient néanmoins de veiller, lors de tout remplacement futur, au respect de la composition et des caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant que la baie donnant accès au vide sanitaire a été prolongée jusqu'au niveau du sol tout en maintenant son linteau et qu'une partie du vide sanitaire a été aménagée en débarras et cave ;

Considérant que l'escalier escamotable reliant initialement le premier étage au grenier a été remplacé par un escalier fixe et praticable ; que, pour permettre l'aménagement de cet escalier, la chambre 1 a été partiellement cloisonnée, créant ainsi un espace de circulation distinct ainsi qu'un espace bureau attenant à la chambre ;

Considérant que ces modifications intérieures permettent une desserte plus aisée du grenier et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles générales du logement en ce qu'aucune dérogation aux normes d'habitabilités du RRU n'est créée ;

Considérant qu'il est également question de mettre en conformité les aménagements extérieurs ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12), en ce que le chemin en pierre bleue aménagé le long du côté latéral droit de la parcelle depuis la rue n'est pas compatible avec l'affectation de ces zones ;

Considérant qu'il permet toutefois de desservir aisément l'arrière de la maison et d'une certaine façon l'accès secondaire du bien situé façade latérale gauche ;

Considérant que la largeur de ce chemin est particulièrement restreinte ; qu'il est bordé de part et d'autre de végétation ;

Considérant que l'aménagement d'un cheminement direct du côté gauche depuis la rue permettant de desservir la seconde porte d'entrée nécessiterait d'importantes modifications de la haie existante ; que cette partie de la parcelle est largement végétalisée et bordée, du côté de la rue, par ladite haie ;

Considérant par ailleurs qu'une surface plantée de pleine terre importante est maintenue au sein des zones concernées ;

Considérant qu'à l'arrière de la construction en zone de cours et de jardins, une terrasse en klinkers de béton imitation terre cuite, posés à claire-voie, a été aménagée ;

Considérant que les eaux pluviales de cette terrasse s'écoulent librement vers le jardin et ne sont pas dirigées vers le réseau d'égout ; que cette disposition participe au maintien d'une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art. 11, titre I) et de la zone de retrait latéral (art. 12, titre I) sont acceptables ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les interventions faisant l'objet de la demande ne portent pas atteinte de manière substantielle aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'immeuble et sont compatibles avec le bon aménagement des lieux ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable 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 d'aménagement de la zone de recul (art. 11, titre I) et de la zone de retrait latéral (art. 12, titre I) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.