



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

7^{ème} OBJET

Dossier 19421 – Demande de Madame Zsebedits pour mettre en conformité une maison unifamiliale, Rue de l'Application 77

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

MOTIFS :

- dérogations aux article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
- dérogation à l'article 13 (surface perméable) du titre I du RRU ;
- dérogation à l'article 5 (clôtures intérieures) du RCU ;

ENQUETE : Du **10/09/2026** au **24/09/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Zsebedits, la demanderesse, Monsieur Servais, 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 mettre en conformité une petite maison unifamiliale (95m²) de typologie villageoise ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- la modification de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- la pose d'un auvent arrière au rez-de-chaussée ;
- l'imperméabilisation du jardin ;
- les châssis, la porte d'entrée, la corniche et la descente d'eau pluviale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2026 au 24/09/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien dont objet ne dispose pas d'archives connues ; que sa construction est néanmoins attestée par les orthoplans (vues aériennes) depuis les années 50 et ses extensions depuis les années 90 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'auvent arrière dépasse le profil construit le plus profond de 2 m environ à une hauteur de 3 m environ ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit supporter en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que les interventions ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que sous l'auvent se trouve une terrasse dallée de 5 m² environ ;

Considérant néanmoins que la structure gauche de celui-ci est posée au-delà de la mitoyenneté et nécessite à priori une servitude pour son maintien ; que celle-ci n'est pas communiquée et que la maison du n° 75 voisin ne dispose pas d'archives ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont acceptables pour l'auvent arrière que moyennant production d'une servitude d'empiètement avec le voisin du n° 75 ;

Considérant qu'un cabanon de jardin de 3,2 m² se situe également en fond de parcelle proche des limites mitoyennes ; que celui-ci déroge également à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) en ce que celui-ci est construit au-delà de la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain (hors zone de recul) ;

Considérant que celui-ci n'est pas en soi impactant et permet du rangement de matériel de jardin pour cette petite maison ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que le jardin est quasi totalement imperméabilisé (30m² environ sur près de 40m² de jardin) ; que la zone de cours et jardins doit maintenir une surface perméable en pleine terre et plantée sur au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 0,91% ; qu'il convient en conséquence de désimperméabiliser cette zone entre la petite terrasse et le cabanon de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (art.3 du titre II) en ce qu'aucune chambre de 14m² n'est présente dans la maison ; que la chambre dispose de 10,6m² et le bureau de 12,2m² ;

Considérant qu'il s'agit là d'une situation existant depuis la construction qui plus est pour une petite maison de 95m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art.10 du titre II) en ce que la chambre ne bénéficie pas non plus d'un éclairage naturel suffisant (1,2m² au lieu de 2m²) ; qu'il s'agit d'une situation d'origine, qui plus est pour une chambre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art.10 du titre II) en ce les pièces de vie ne disposent pas d'éclairage naturel suffisant (4,5m² au lieu de 6,4m²) ; qu'il s'agit également d'une situation ancienne ;

Considérant que dans un prochain réaménagement, il conviendrait de déplacer la salle de bain à l'étage afin d'agrandir et d'ouvrir la cuisine vers le séjour ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les clôtures intérieures du jardin sont en béton sur une hauteur de 1,70m ; que ce type de clôture contrevient au règlement communal d'urbanisme qui prévoit que les clôtures entre propriétés, à l'arrière, sont constituées par des treillis en fer ou plastifiés ou des haies vives, sur gabarit de soutènement d'une hauteur maximale de 1,80m ;

Considérant qu'il s'agit néanmoins en l'espèce d'une situation très ancienne et présente entre de nombreux jardins du quartier concerné ;

Considérant qu'en façade avant se trouvent des châssis et une porte d'entrée en PVC de teinte gris moyen ; que la corniche est en PVC de teinte blanche et la descente d'eau en zinc ;

Considérant que les modifications entreprises en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant, moyennant adaptation des plans ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- retrouver au moins 50% de pleine terre dans la zone de cours et jardins ;
- fournir une servitude d'empiètement pour l'auvent (ou supprimer celui-ci) ;

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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de superficie minimale (titre II, art. 3) et de surface éclairante (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation au règlement communal sur la bâtisse en matière de clôtures intérieures (art.5) est octroyée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.