



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

4^{ème} OBJET

Dossier 19471 – Demande de Madame Dagory pour construire une terrasse sur pilotis en façade arrière sis Rue Théodore Baron 14

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une terrasse sur pilotis en façade arrière

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

ENQUETE : Du **10/09/2026** au **24/09/2026**, 2 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le nouveau mur mitoyen avec le n°12 est jugé trop haut et trop large et risque d'obscurcir et enclaver la cour du n°12. Ce mur viendra briser la vue actuelle vers les espaces verts environnants. Une attention particulière doit également être portée sur le matériau qui le composera.
- Le projet créé des vues vers la terrasse et le jardin du n°16. Une rehausse du mur mitoyen ou la pose d'une brise vue opaque ou végétal est demandé.

AUDITION : Madame Dagory, la demanderesse, Monsieur Fontaine, l'architecte, et Monsieur Donnet, le réclamant.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel 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 construire une terrasse sur pilotis en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une terrasse et d'un escalier extérieur à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La transformation de baies en porte-fenêtre ;
- La mise en conformité de certaines modifications intérieures ;

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 ces remarques portent principalement sur :

- Le nouveau mur mitoyen avec le n°12 est jugé trop haut et trop large et risque d'obscurcir et enclaver la cour du n°12. Ce mur viendra briser la vue actuelle vers les espaces verts environnants. Une attention particulière doit également être portée sur le matériau qui le composera.
- Le projet crée des vues vers la terrasse et le jardin du n°16. Une rehausse du mur mitoyen ou la pose d'une brise vue opaque ou végétal est demandé.

Considérant que le bien concerné est une maison unifamiliale de type bel-étage, dont les pièces de vie sont aménagées au rez-de-chaussée surélevé tandis que le jardin est situé au niveau du sous-sol ;

Considérant que la demande vise principalement la création, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une terrasse sur pilotis ainsi que d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux réalisés en intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse projetée présente une superficie de 15 m², une profondeur de 2,20 m et une hauteur de 2,88 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant qu'un escalier extérieur droit, tournant vers la droite, est prévu entre la terrasse et le jardin ;

Considérant que la terrasse et l'escalier sont conformes aux dispositions du titre I du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant, en effet, qu'ils dépassent de 3 m le profil du mitoyen le moins profond n°12, sans dépasser celui du mitoyen le plus profond n°16 ;

Considérant que cet aménagement permet de créer un accès direct vers l'espace extérieur depuis les pièces de vie situées au rez-de-chaussée, améliorant ainsi les qualités d'usage et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande prévoit également la transformation, en façade arrière, de deux baies en porte-fenêtre au niveau de la salle à manger et de la cuisine, afin de permettre l'accès à la nouvelle terrasse ;

Considérant que la réalisation de la terrasse implique la rehausse du mur mitoyen avec le n°12 sur une hauteur de 2,87 m et une profondeur de 3 m, afin de garantir la conformité de l'aménagement au Code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois qu'une telle rehausse du mur mitoyen, tant par sa hauteur que par sa profondeur, est susceptible d'enclaver la zone de cours et jardins du n°12 et d'engendrer une diminution de la luminosité ;

Considérant qu'un recul de la terrasse par rapport à la limite mitoyenne permettrait d'éviter la rehausse du mur mitoyen avec le n°12 ;

Considérant dès lors qu'il convient de réduire la largeur de la terrasse à la limite du mur de gauche de la construction en excroissance (soit une réduction de 2,63 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche n°12) et proposer un escalier extérieur conforme au code civil et au règlement régional d'urbanisme (en matière de profondeur) ;

Considérant, par ailleurs, que le mur mitoyen avec le n°16 présente déjà une hauteur et une profondeur supérieures à celles du mur mitoyen avec le n°12 ; que la terrasse projetée respecte les dispositions du Code civil en matière de vues vis-à-vis du n°16 ;

Considérant dès lors que l'imposition, pour des motifs urbanistiques, d'un dispositif brise-vue opaque ou végétalisé le long de cette limite mitoyenne n'apparaît ni justifiée ni nécessaire ;

Considérant qu'un garde-corps en tôle perforée d'une hauteur de 1,10 m est prévu en périphérie de la terrasse ;

Considérant, par conséquent, que la terrasse et l'escalier sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications intérieures déjà réalisées ;

Considérant qu'en situation de droit, la cuisine était implantée au niveau du sous-sol ;

Considérant qu'en situation de fait, la cuisine est aménagée au rez-de-chaussée, de même que le salon qui prend place à l'emplacement de deux anciennes chambres ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, l'ancienne cuisine est remplacée par un espace de rangement ;

Considérant que la demande ne concerne que les niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, les étages n'étant pas compris dans l'objet de la présente demande ;

Considérant que les modifications intérieures améliorent l'organisation fonctionnelle du logement ;

Considérant dès lors que ces aménagements intérieurs sont acceptables.

Avis favorable à la condition suivante :

- Réduire la largeur de la terrasse à la limite du mur de gauche de la construction en excroissance (soit une réduction de 2,63 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche n°12) et proposer un escalier extérieur conforme au code civil et au règlement régional d'urbanisme (en matière de profondeur).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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