



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 15 octobre 2026

9^{ème} OBJET

Dossier 19477 – Demande de Monsieur et Madame MATTHYS pour transformer une maison unifamiliale mitoyenne, Avenue Général Merjay 32

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale mitoyenne

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

ENQUETE : Du **22/09/2026** au **06/10/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur et Madame MATTHYS, les demandeurs, Madame Moens, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

conditionnel
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 une maison unifamiliale mitoyenne des années 50 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la forme de la toiture de la maison ;
- le réaménagement des pièces de vie de la maison ;
- l'ouverture de baies en façade arrière ;
- la création de terrasses arrière surélevées ;
- l'isolation de la façade arrière ;
- la mise en conformité des châssis et de la porte de garage en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/09/2026 au 06/10/2026 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 actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale bel-étage de trois chambres et une salle de jeux en situation de droit et de quatre chambres et un bureau en situation de fait et projetée ;

Considérant que la toiture de la maison n'a pas été réalisée conformément à la situation de droit (toiture à la Mansart en situation de droit/ PU n°10541 de 1970) ; que les caves ont également été étendues par la fermeture d'une cour ainsi que les pièces de vie au rez bel étage par la fermeture de la terrasse arrière ;

Considérant que le réaménagement actuel porte d'abord sur le décroisonnement des pièces de vie au bel-étage avec ouverture d'un mur porteur arrière au niveau de la cuisine afin d'offrir des espaces de vie plus confortables et lumineux ; que le séjour se voit pourvu d'un cellier dans sa partie la moins exposée à la lumière ;

Considérant que les baies arrière de la cuisine sont adaptées et dès lors agrandies afin de communiquer avec la terrasse arrière (14m²) nouvellement créée à ce niveau ; que l'escalier de jardin est déplacé et repositionné latéralement à cette terrasse, derrière et contre le mur mitoyen, côté gauche ;

Considérant que cet escalier n'engendre aucune vue vers les parcelles voisines ; qu'il en va de même pour la terrasse étant donné que de l'autre côté, un pare-vue végétalisé est posé à 50cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que le premier étage est également réaménagé avec modification de la baie du bureau arrière en porte-fenêtre donnant sur une nouvelle terrasse de 9 m² environ ; que celle-ci est également conforme au code civil ;

Considérant cependant que celle-ci ne se justifie pas dans une maison unifamiliale bénéficiant d'un beau jardin et d'une terrasse de belle taille au bel étage, qui plus est à usage d'un bureau ; que cette terrasse pourrait engendrer des nuisances pour l'intérieur de l'îlot et devrait dès lors être supprimée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation posée en façade arrière dépasse les deux profils mitoyens arrières ; que le dépassement n'est que de 14 cm et qu'il est donc minime ;

Considérant qu'un enduit de teinte claire sera posé par-dessus afin d'unifier la façade arrière vue du jardin ; que par conséquent que les interventions ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont acceptables ;

Considérant en effet que les châssis ont été modifiés en façade avant ; qu'ils sont en PVC de teinte blanche ; que la porte est en PVC de teinte noire mais qu'elle est positionnée en retrait du plan de façade, dans une alcôve réservée à l'entrée de la maison et de ce fait rendue moins visible ;

Considérant qu'au prochain remplacement de la porte d'entrée, il conviendra de revenir à une porte plus qualitative, en bois ;

Considérant également que la porte de garage a été remplacée ; qu'elle était en métal et qu'elle est actuellement en PVC de teinte blanche ;

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

Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent de façon relativement discrète aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du bureau au premier étage arrière ;
- compléter la légende pour le matériau porte de garage ;

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) sont octroyées 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.