

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39027

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

8. Dossier PU-39027 – jb (nb)

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Cécile Blavier
<u>LIEU</u>	RUE DU RUISSEAU 10
<u>OBJET</u>	construire un volume latéral R+T à rue et une lucarne en façade avant, régulariser des châssis en PVC et modification de baies à l'arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) PL 106 délivré le 10/09/2019.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Cécile Blavier pour construire un volume latéral R+T à rue et une lucarne en façade avant, régulariser des châssis en PVC et modifier des baies à l'arrière, **sis rue du Ruisseau 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-36770 délivré le 06/06/2017 pour (ART.126) la régularisation de la couverture d'une cour arrière, le changement de couleur de la façade avant d'une maison unifamiliale ainsi que l'ajout d'une partie de la parcelle voisine pour la création d'un jardin ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) PL 106 délivré le 10/09/2019 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale en R+1+T à 2 chambres ; qu'une partie de la parcelle est non bâtie en front de rue ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 157 m² ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un volume latéral en R+T à rue et d'une lucarne en façade avant, ainsi que sur la régularisation des châssis en PVC en façade avant et de la modification des baies arrières ; que l'annexe projetée sert de rangement annexe à la maison (local poubelles, vélos, et rangements divers) ;

Considérant que le volume projeté en RDC est implanté à droite du bâtiment existant, à front de rue ; que, en raison de sa faible hauteur, la construction paraît hors d'échelle vis-à-vis du cadre bâti environnant et que cela déroge à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade) ; que le paysage urbain environnant est cependant hétéroclite et revêt un aspect pittoresque, qu'il reprend des constructions de hauteur variées (R+1+T à R+3) et des façades aux couleurs et matériaux divers (briques, enduit, pierre) ; que la proposition d'un volume en RDC est dès lors jugée positive car cela participe à l'échelle intime et au répertoire architectural varié de la rue ; qu'en outre l'architecte précise en séance de commission de concertation que le choix d'un gabarit modeste est motivé par la volonté d'amener le maximum de lumière dans le jardin arrière ; que cela participe favorablement aux qualités d'intérieur d'îlot ; que la proposition d'un volume en RDC est dès lors jugée positive et que la dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant que la lucarne proposée en toiture a des proportions imposantes et paraît hors d'échelle vis-à-vis de la maison existante ; que cette lucarne interrompt la corniche existante et que cela nuit à l'équilibre et l'esthétique du bâtiment ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; que le bien est en outre situé dans les limites du lotissement PL-60 et qu'il est précisé que « *les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence et une harmonie de composition, de matériaux et de tonalité* » ; qu'il convient dès lors de

réduire la taille de la lucarne projetée, de la placer en retrait de la façade avant (sans interruption par conséquence de la corniche existante) ; que cela permet de proposer en toiture un volume plus discret, de dimension équilibrée par rapport à la taille des baies existantes ;

Considérant que les châssis projetés de la nouvelle construction en RDC, de la construction existante et de la future lucarne sont en PVC de ton blanc ; que ce matériau n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que la nouvelle construction ainsi que la maison existante sont dépourvues d'un soubassement en pierre bleue ; que l'absence de soubassement de qualité engendre l'usure du bâtiment avec le temps, ce qui est regrettable ; que ces propositions ne sont dès lors pas jugées qualitatives ; qu'elles ne sont pas acceptables en ZICHEE ; qu'il convient dans un premier temps de remplacer les châssis PVC existants et projetés de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint blanc, et de veiller à ce que ces dernières soient munies d'un profil travaillé et qualitatif ; qu'il convient ensuite de proposer un soubassement en pierre bleue en façade sur rue ;

Considérant qu'un revêtement en zinc est projeté pour la lucarne en toiture ; que le zinc est un matériau durable et qualitatif ; que les plans précisent une couleur '*orange-brun*' et que la façade est de couleur beige très claire ; qu'il convient de veiller à ce que la tonalité orange-brun du revêtement zinc envisagé ne soit pas trop criarde et qu'elle contraste de façon raisonnable avec les couleurs de la façade existante ;

Considérant qu'une descente d'eaux pluviales (DEP) est présente en saillie sur la façade avant que cela est contraire aux prescriptions du Titre I du RRU ; que cette DEP était néanmoins déjà présente en situation légale et qu'elle peut dès lors être maintenue ; qu'aucune souche pluviale de 1m est cependant prévue et qu'il convient de le faire ; qu'il convient également de veiller à remplacer les DEP existantes côté rue si elles sont en PVC (choisir un matériau qualitatif type zinc) ; qu'une seconde DEP est prévue dans l'épaisseur du volume projeté ; que cela est acceptable mais que la présence de 2 DEP visibles en façade sur rue est regrettable et qu'il est encouragé de les regrouper ou de les intégrer aux bâtiments ;

Considérant que la demande modifie également l'aménagement intérieur de la maison ; qu'au RDC les surfaces du cellier arrière sont annexés à la cuisine ; qu'une salle de bain est prévue au niveau des combles, au-dessus de la salle de bain du R+1 ; que ces propositions participent au bon aménagement des lieux et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise l'agrandissement des baies arrières ; que cela est positif car cela améliore l'habitabilité des espaces concernés ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la taille de la lucarne projetée en façade avant, en la plaçant en retrait de la façade ; veiller à rétablir la corniche existante (sans interruption) ;
- remplacer les châssis PVC existants et projetés de la façade sur rue par des menuiseries en bois peint en blanc ;
- proposer un soubassement en pierre bleue en façade sur rue ;

- prévoir une souche pluviale de 1m pour la DEP existante ; veiller à remplacer les DEP existantes côté rue si elles sont en PVC ; choisir un matériau qualitatif de type zinc ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à ce que la tonalité orange-brun envisagée ne soit pas trop criarde et qu'elle reste en harmonie avec les couleurs de la façade existante ;
- il est encouragé de regrouper les DEP ou de les intégrer aux bâtiments ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art. 10 – éléments en saillie sur la façade (tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - pour la façade existante

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE