

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39114

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 9. Dossier PU-39114 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Françoise Flamant</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE EDMOND CANDRIES 18</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la construction d'une terrasse au niveau du bel-étage et l'abattage d'un arbre à haute tige
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation à prédominance résidentielle
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)-

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 représentée par Madame Françoise Flamant pour la régularisation de la construction d'une terrasse au niveau du bel-étage et l'abattage d'un arbre à haute tige, **sis Avenue Edmond Candries 18** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants

- 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)

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 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T, reprenant une zone de recul avant et un jardin arrière ; qu'elle se compose d'un RDC qui accueille des caves, d'un bel étage où se situent le hall d'entrée, le séjour et la cuisine, d'un premier étage occupé par les chambres et la salle de bain, et d'un grenier non habitable ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une terrasse au niveau du bel-étage de la maison et de l'abattage d'un arbre à haute tige situé dans la partie arrière du jardin ;

Considérant dans un premier temps que la terrasse a une superficie de 17m<sup>2</sup> et qu'elle a été construite à l'arrière de la maison ; qu'elle est montée sur pilotis afin d'assurer un accès direct depuis les pièces de vie du bel-étage ; que, en raison de sa dégradation progressive, le demandeur souhaite la remplacer par une nouvelle terrasse en structure métallique dotée d'un platelage en bois sur plots ; que la commission de concertation estime favorable le maintien d'une terrasse à l'arrière du bâtiment, le séjour étant situé en hauteur par rapport au jardin et la création d'un espace extérieur en lien direct avec la pièce de vie constituant une réelle plus-value pour le logement ; que le volume projeté est conforme à la réglementation en vigueur et s'inscrit dans le prolongement de la terrasse voisine du n°16 rue Edmond Candries ; que si la terrasse réduit légèrement l'apport de lumière aux espaces arrière du rez-de-chaussée, ceux-ci abritent principalement des caves et ne requièrent dès lors qu'un faible apport en lumière naturelle ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;  
Considérant toutefois qu'un escalier extérieur est prévu dans le prolongement de la terrasse afin de relier directement celle-ci au jardin ; que cette intervention constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de profondeur ; qu'elle densifie l'intérieur d'îlot ce qui ne tient pas compte de la prescription 06 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'en conséquence, cette partie de la demande ne peut être acceptée telle quelle ; que la dérogation sollicitée à l'article 4 du Titre I du RRU n'est dès lors pas accordée ; qu'il convient soit de supprimer l'escalier d'accès au jardin soit de l'intégrer dans l'épaisseur de la terrasse ; qu'il conviendrait en conséquence, dans ce second cas, de diminuer la largeur de la terrasse ;

Considérant que la demande vise également l'abattage d'un arbre à haute tige implanté sur un talus à environ 14,3 m de la façade arrière ; que le demandeur précise dans sa note explicative que cet arbre, situé à proximité de la limite mitoyenne, présente un risque pour la sécurité ; que cette intervention peut être autorisée sous réserve de la remise d'une analyse phytosanitaire attestant de la nécessité de l'abattage ;

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 :

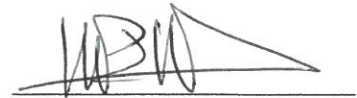
- supprimer l'escalier extérieur d'accès au jardin ou l'intégrer dans l'épaisseur de la terrasse (et en conséquence, dans ce second cas, diminuer la largeur de la terrasse) ;
- fournir une analyse phytosanitaire attestant de la nécessité de l'abattage de l'arbre ;

*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.*

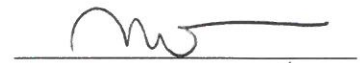
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

