

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39167

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

9. Dossier PU-39167 - nb

DEMANDEUR

Madame Emilie Debatty

LIEU

RUE PIERRE VAN HUMBEEK 32

OBJET

la modification des annexes arrière contiguës, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation de la démolition de l'annexe en fond de jardin, d'une maison unifamiliale en R+2+T

ZONE AU PRAS

zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) -Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.

ENQUETE PUBLIQUE

du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)
- 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 Emilie Debatty pour la modification des annexes arrière contiguës, le réaménagement intérieur et la modification de la façade sur rue, ainsi que la régularisation de la démolition de l'annexe en fond de jardin, d'une maison unifamiliale en R+2+T, **rue Pierre Van Humbeek 32** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux

intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **24/03/2026** 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-12400 délivré en date du 20/09/1921 pour la modification de la façade avant et toiture ;

Vu le permis PU-18456 délivré en date du 24/03/1933 pour la création d'une annexe et d'un WC suspendu et l'exhaussement de façade arrière ;

Vu le permis PU-31287 délivré le 15/10/1982 pour les transformations arrière ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien correspond à une maison unifamiliale de gabarit R+2+T ; que le rez-de-chaussée est affecté à un espace de vie commun comprenant séjour, salle à manger et cuisine, tandis que les chambres sont réparties dans les étages ; qu'un atelier lié au logement est implanté dans une annexe de plain-pied en fond de jardin ;

Considérant que la demande porte sur la transformation des annexes arrière contiguës — incluant l'aménagement d'une terrasse et l'installation d'un escalier extérieur — et sur le réaménagement intérieur, ainsi que sur la modification de la façade à rue ; qu'elle vise également la régularisation de la démolition de l'annexe située en fond de jardin ;

Considérant en premier lieu que la suppression de l'annexe arrière contribue à la dé-densification de l'intérieur d'îlot et à l'amélioration de la perméabilité de la parcelle, ce qui est positif ; que sa régularisation est dès lors jugée acceptable ;

Considérant en second lieu que la demande concerne la transformation de l'annexe arrière contiguë abritant le séjour du rez-de-chaussée, accompagnée de l'aménagement d'une terrasse en toiture ; que dans sa situation légale cette annexe est couverte d'une toiture en pente atteignant une hauteur maximale de 2,90 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée, offrant une hauteur sous plafond d'environ 2,60 m ; que le projet prévoit la rehausse de ce volume de 70 cm afin d'améliorer le confort du séjour (hauteur sous plafond portée à 3 m) et de permettre l'aménagement d'une terrasse accessible au niveau R+1, desservant la chambre arrière, avec un escalier extérieur menant au jardin ;

Considérant que ces aménagements participent à l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant toutefois qu'ils constituent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et sont susceptibles d'engendrer des nuisances en intérieur d'îlot :

Considérant d'une part que la nouvelle annexe, bien qu'elle conserve l'emprise au sol existante, est entièrement démolie et reconstruite et qu'elle implique une rehausse du mur mitoyen et un dépassement en profondeur par rapport au volume voisin le moins profond, de plus de 3 m ; que cela constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU, ainsi qu'à l'art.6 qui stipule que '*pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*' ;

Considérant que la rehausse du mur est importante (70cm) ce qui est gêné par une ombre portée sur la parcelle voisine de droite au n°34 rue Pierre Van Humbeek ; que les documents graphiques fournis ne permettent pas d'apprécier pleinement cet impact, notamment en raison de la présence d'une annexe irrégulière sur cette parcelle de droite ;

Considérant toutefois que la commission de concertation s'interroge sur la portée de l'impact de la rehausse du mur mitoyen sur la construction voisine au n°34 ; qu'en effet la partie gauche de cette construction voisine abrite des circulations verticales, de sorte que l'ombre portée affecte peu ses pièces de vie ; qu'une rehausse du mur mitoyen semble en outre justifiée car elle dessert la durabilité des constructions puisqu'elle permet d'assurer une isolation performante de la nouvelle toiture conformément aux règles de l'art ; que si la rehausse proposée, de 70cm, reste importante, une rehausse limitée du mur mitoyen paraît justifiée (30 cm maximum) ; qu'afin de respecter cette condition sans nuire aux bonnes conditions d'habitabilité du logement concerné, différentes options sont envisageables : qu'il est par exemple possible de creuser le volume accueillant le séjour ou encore de diminuer la hauteur de toiture sur une tranche limitée en partie droite ; que cette adaptation serait compatible avec une logique structurelle, les bacs en toiture en partie droite nécessitant une certaine reprise de charge (qui n'apparaît pas actuellement en plan) ; que ceci permettrait de maintenir une hauteur sous plafond de 3 m sur une large portion du séjour ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter la rehausse du mur mitoyen à 30cm, de manière à limiter l'impact de la nouvelle annexe sur la parcelle voisine n°34 ;

Qu'il convient également de dessiner une coupe détaillant davantage la toiture/structure de l'extension (profondeur réaliste de bacs, reprise des charges) ;

Considérant, d'autre part, que la terrasse accessible et son garde-corps, implantés au niveau R+1, excèdent la profondeur de la construction voisine de droite de plus de 3 m et dépassent son profil le plus bas ; que ces éléments dérogent aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ; que l'escalier extérieur pour sa part excède les 3/4 de la profondeur de la parcelle, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; Considérant que la forme de la parcelle est toutefois de forme atypique et que le dépassement de l'escalier est très léger ; que cet escalier est adossé au mur mitoyen gauche et respecte les règles relatives aux vues directes ; qu'il est dès lors jugé acceptable ;

Considérant toutefois que la commission de concertation questionne la pertinence d'aménager une grande terrasse au R+1, le risque étant que cet espace devienne une prolongation du jardin arrière, qu'il constitue un espace de vie commun et non une terrasse privée pour la chambre, engendrant par conséquent des nuisances sonores importantes en intérieur d'îlot ;

Qu'il convient dès lors d'implanter le garde-corps en retrait de la façade arrière de manière à limiter le dépassement à 3 m maximum par rapport à la construction voisine de droite ; que cette disposition permet de respecter les prescriptions du Titre I du RRU en matière de profondeur, tout en réduisant la surface accessible de la terrasse et en garantissant ainsi un usage plus privatif en lien avec la chambre, limitant ainsi les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que la demande comprend le réaménagement intérieur de la maison unifamiliale ; qu'au rez-de-chaussée la cuisine est repositionnée en partie centrale, permettant au séjour et à la salle à manger de bénéficier d'une meilleure luminosité et d'une ouverture plus importante sur l'extérieur ; qu'au niveau R+1, une salle de bain attenante est aménagée pour la chambre située côté cour ; qu'au niveau R+2, une salle de bain dessert les 2 chambres ; que ces

aménagement respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU et améliorent le confort général du logement ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que la façade à rue a fait l'objet de plusieurs interventions ponctuelles, et plus précisément le remplacement de châssis de soupirail par des briques de verre, ainsi qu'un défaut d'alignement des impostes au rez-de-chaussée, qui nuisent à la qualité architecturale de l'ensemble ; que le bien étant situé en ZICHEE, une attention particulière doit être portée à la façade et à sa juste intégration dans le paysage urbain environnant ; qu'il y a lieu en conséquence de rétablir des châssis avec ferronnerie au niveau des soupiraux et d'aligner les impostes des baies du rez-de-chaussée ;

Considérant, enfin, que la demande prévoit la régularisation de panneaux solaires en toiture arrière ainsi qu'une isolation par l'extérieur de la façade arrière ; que ces interventions visent à améliorer la performance énergétique du bâtiment, à accroître le confort des occupants et à valoriser l'aspect de la façade arrière ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

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 :

- Diminuer la hauteur de l'annexe, au minimum en partie droite, de manière à limiter son impact sur la parcelle voisine n°34 ; une rehausse de **maximum 30 cm** du mur mitoyen peut être autorisée ; veiller à dessiner en plan une profondeur réaliste pour les bacs en toiture et à prévoir une reprise de charge ;
- Planter le garde-corps de la terrasse (du R+1) en retrait de la façade arrière de manière à limiter le dépassement à 3 m maximum par rapport à la construction voisine de droite ;
- Façade avant : rétablir des châssis avec ferronnerie au niveau des soupiraux, et aligner les impostes des baies du rez-de-chaussée ;

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. 4 – profondeur (escalier extérieur)

Titre I, art. 6 – hauteur (mur mitoyen)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus et sous réserve des conditions énoncées ci-dessus

DELEGUES


SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. DA-", is written across a horizontal line.

