

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39211

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

8. Dossier PU-39211 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Ioan Variciuc
<u>LIEU</u>	RUE JEAN VERBIEST 10
<u>OBJET</u>	la régularisation d'une annexe et des châssis ainsi que la création de lucarnes pour l'aménagement de combles et le réaménagement intérieur - En zone d'habitation
<u>ZONE AU PRAS</u>	
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 Monsieur Ioan Variciuc pour la régularisation d'une annexe et des châssis ainsi que la création de lucarnes pour l'aménagement de combles et le réaménagement intérieur, **Rue Jean Verbiest 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour le motif suivant :

- 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 zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend une maison unifamiliale R+1+T avec un garage + les pièces de jour au rez-de-chaussée et les pièces de nuit à l'étage (3 chambres + 1 salle de bains) ; qu'une annexe a été autorisée en 1951 dans le prolongement du séjour ; que le jardin est situé au niveau du sous-sol et donc en contrebas du séjour ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une annexe par la démolition/reconstruction de celle-ci ; qu'elle se situe en amont de l'escalier qui mène au jardin ; qu'elle totalise 2,5m² ;
Considérant que cette annexe déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en dépassant les voisins en profondeur ;
Considérant qu'il n'y a pas de rehausse de mitoyenneté nécessaire ; qu'il s'agit juste d'une annexe de liaison assurant une meilleure connexion entre la cuisine et la salle-à-manger située dans l'annexe et augmentant ainsi le confort d'une maison unifamiliale ;
Considérant que cette annexe sera surplombée d'une coupole sans impact ; qu'elle peut dès lors être acceptée/régularisée ;

Considérant que le projet prévoit aussi la création de lucarnes pour l'aménagement de combles ; que ceci permettra la création de deux chambres supplémentaires et d'une salle de douches ;
Considérant que la commission de concertation n'est pas contre cette demande ;
Considérant toutefois que les lucarnes sont fort imposantes, ce qui n'est pas gênant en façade arrière où l'on peut tolérer plus facilement ce type de construction (annexes, lucarnes etc) ; que les dimensions prévues pour la lucarne pose plus particulièrement un problème côté rue ; qu'en effet, elle nuit à l'esthétique et la lecture de cette immeuble R+1+T en rendant trop imposant la partie toiture ; qu'on peut, d'ailleurs observer, en plan, que la baie de la lucarne est plus grande que les baies des étages inférieurs ; que ce manque de cohérence n'est pas acceptable ; que la lucarne à rue doit davantage appartenir au langage du toit et rester discrète pour une lecture plus esthétique de cette rue composée de maison R+1+T ;
Considérant que la commission de concertation essaye toujours de limiter la création de lucarnes à rue mais que cette rue comporte déjà des maisons avec lucarnes ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de reculer la lucarne à rue tout en diminuant son impact volumétrique ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement intérieur ; que les principales modifications consistent en la rationalisation des espaces (suppression d'un bureau pour agrandir la cuisine au rez-de-chaussée, transformation d'une petite chambre de 7m² en bureau au 1^{er} étage) ; que ces modifications vont dans le sens du bon aménagement des lieux et ne génèrent pas de dérogation au Titre II du RRU ; qu'elles sont dès lors acceptées ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation des châssis ; que le projet propose des châssis en PVC gris au rez-de-chaussée et des châssis blancs, aux étages ;
Considérant que la couleur des châssis s'accorde assez bien aux matérialités des différents étages qui sont aussi différentes (rez en pierre et étage en brique) ;
Considérant que ces modifications sont tout à fait acceptables hors ZICHEE et en l'absence de baie cintrées ;

Considérant que des caissons de volet sont proposés aux étages ; qu'ils ne sont pas intégrés à l'épaisseur de la façade et sont dès lors fort visibles ; qu'il y a dès lors lieu de retirer les caissons de volets au 1^{er} étage ;

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 :

-reculer la lucarne à rue tout en diminuant son impact volumétrique (hauteur maximum sous-plafond de 2,30m à respecter pour la lucarne avant) & fournir si possible une intégration 3D permettant de juger l'importance de cette lucarne

-retirer les caissons de volet au 1^{er} étage

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre II, art. 4 – hauteur (hsp. Lucarne(230cm))

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

