

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/10/2025

Point n° 06 – 10h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Allées du Languedoc 58

Objet de la demande : étendre et isoler une maison unifamiliale en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul, la façade avant, le cabanon de jardin et les panneaux solaires en toiture

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n° 7H «
LANGUEDOC » : zone de construction d'habitation semi-ouverte (groupe X),
zone de recul, zone de cours et jardins

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : profondeur du rez-de-chaussée)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : profondeur de terrasse)
- 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 l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

L'enquête publique se déroule **du 22/09/2025 au 06/10/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Vu que plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n° 7H « LANGUEDOC », approuvé par arrêté royal en date du 18/04/1963, situe le bien en zone de construction d'habitation semi-ouverte (groupe X), zone de recul et zone de cours et jardins ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu que le permis d'urbanisme n° 7959 a été octroyé pour la construction d'une maison unifamiliale en date du 15/12/1965 ;

Vu que le bien est inscrit, à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (mise à jour du 19 août 2024) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à étendre et isoler une maison unifamiliale en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul, la façade avant, le cabanon de jardin et les panneaux solaires en toiture ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- en zone de recul : la mise en conformité de la diminution de la surface plantée en pleine terre,
- au rez-de-chaussée : la construction d'une extension en vue de l'aménagement d'une chambre,
- au 1^{er} étage : l'aménagement d'une terrasse sur l'extension du rez-de-chaussée et la création d'un escalier extérieur permettant un accès direct, à partir de la terrasse, vers le jardin,
- en façade arrière : l'isolation de la façade,
- en façade avant : la mise en conformité des matériaux (PVC blanc) et des divisions des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage,
- en toiture : la mise en conformité de la pose de panneaux solaires,
- en zone de cours et jardin : la mise en conformité d'un cabanon de jardin (8,16 m²) ;

Dérogations :

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n° 7H « LANGUEDOC »,

- ARTICLE 6 : l'extension dépasse de 1,30 m la profondeur du gabarit autorisé (11,30 m au lieu de maximum 10,00 m),
- ARTICLE 8.e : un enduit sur isolant est prévu en façade arrière,
- ARTICLE 10 : un cabanon de 8,16 m² est prévu en zone de cours et jardin ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- TITRE I, article 4 : l'extension dépasse de 1,30 m la profondeur, en situation de droit, du voisin contigu le plus profond (n°57),
- TITRE II, article 4 §1 : au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond de la chambre est de 2,32 m (au lieu de 2,50m), sur 52% de la superficie de la chambre ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (RCU),

ARTICLE 35 : des brise-vues (au lieu de murs mitoyens) sont prévus ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/09/2025 au 06/10/2025 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial du bien et vise à en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la superficie de la 3^{ème} chambre prévue au permis d'urbanisme d'origine n'est que de 7,00 m² ;

Considérant que dans le cadre d'une maison unifamilial l'aménagement d'une 3^{ème} chambre conforme aux normes d'habitabilité en vigueur se justifie pleinement ;

Considérant que des extensions ayant pour conséquence une profondeur totale de bâtisse de ± 12,00 m, ont déjà été autorisées (n°63, n°, n°3), ou existent en situation de fait (n° 57, n°5, n° 4) ;

Considérant que la demande de mise en conformité de la situation existante de fait du voisin contigu le plus profond (n°57) présentant une profondeur de bâtisse de 12,40 m est en cours d'instruction ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de l'immeuble à 11,30 m et reste donc en-deçà d'une profondeur totale de 12,00 m communément admise ;

Considérant que la façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors la pose d'un enduit peut être autorisée ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, l'aménagement d'une terrasse, avec un escalier d'accès direct au jardin, améliorera l'habitabilité du séjour-cuisine ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au droit des tiers en matière de vues ou de prévoir des brise-vues dans les mêmes matériau et esthétique que l'extension ;

Considérant que la dérogation de hauteur sous plafond de la chambre prévue au rez-de-chaussée est de petite importance et dès lors acceptable ;

Considérant que l'emprise prévue du cabanon de jardin, hors projection de la toiture, est limitée à 8,16 m² ;

Considérant que ce cabanon est accessoire au jardin et que dès lors la dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC », article 10 est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, les modifications apportées aux portes et châssis, visent l'amélioration des performances thermiques de l'immeuble et que, bien que banalisant la façade avant, restent dans un esthétique standard acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans et de

- préciser les parties pleines et vitrées de la porte d'entrée,
- préciser l'aménagement de la zone de recul (échelle 1/50ème) et se conformer aux articles 11 du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, et du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC »,
- renseigner les panneaux solaires sur les coupes et élévations ;

Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC », article 6 et au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) sont acceptées.

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC », article 8.e (enduit), est acceptée.

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC », article 10 (cabanon de jardin de 8,16 m²), est acceptée.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 §1 (hauteur sous plafond) est acceptée.

La dérogation au règlement communal d'urbanisme (RRU), titre I, article 35 (mitoyens) est acceptée.

Avis : FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Conditions :

1. au 1^{er} étage, acter une ou deux servitude(s) de vue ou prévoir des brise-vues de dans le même matériau et esthétique que l'extension ;
2. sur le plan d'élévation de la façade avant, préciser les parties pleines et vitrées de la porte d'entrée,
3. aménager la zone de recul en se conformant au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 11 et au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7H « LANGUEDOC » (plan à l'échelle 1/50),
4. renseigner les panneaux solaires sur les coupes et élévations.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans).

Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/I, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandé.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).