

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2026

Point n° 03 – 09h40

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Allées du Languedoc 57

Objet de la demande : mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 2 à 1), de l'extension en façade arrière, de l'abri de jardin en fond de parcelle, de la zone de recul et des façades

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

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7H "LANGUEDOC" approuvé par arrêté royal en date du 18/04/1963 _ Zone de construction d'habitation semi-ouverte (X), zone de cours et jardins, zone de recul.

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à un ppas (Implantation, gabarit, esthétique)**
- **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 d'une construction mitoyenne)**
- **dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)**
- **application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)**

L'enquête publique se déroule **du 27/03/2026 au 10/04/2026 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 qu'un permis d'urbanisme n° 7948 a été octroyé en date du 20/10/1965 pour la construction d'une maison ;

Vu que le bien est inscrit, à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation existante diffère de la situation de droit en ce que,

- suivant les vues aériennes (BruGIS),
 - l'extension arrière a été réalisée entre 1987 et 1996,
 - la zone de recul a été imperméabilisée entre 1987 et 1996,
 - l'abri de jardin a été réalisé entre 1987 et 1996,
 - les panneaux solaires ont été placés en toiture entre 2020 et 2021,
- suivant les factures transmises à l'appui de la demande, les châssis et portes visibles depuis l'espace public ont été remplacés entre 1990 et 2009,

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 2 à 1), de l'extension en façade arrière, de l'abri de jardin en fond de parcelle, de la zone de recul et des façades ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la mise en conformité de :

- la réunion des deux logements d'une chambre afin de créer un grand logement unifamilial de deux chambres,
- l'extension en façade arrière afin d'aménager, au rez-de-chaussée, un local annexe et une terrasse couverte et, au 1^{er} étage, une terrasse dans le prolongement du séjour,
- la réalisation d'un abri de jardin,
- l'imperméabilisation de la zone de recul,
- la mise en conformité des portes et châssis en PVC blanc qui ont remplacé les portes et châssis d'origine,
- la pose de panneaux solaires ;

Déroptions :

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

- Article 6 : l'extension dépasse la profondeur du gabarit autorisé (12,41 m au lieu de maximum 10,00 m),
- Article 10 : un abri de jardin (7,00 m²) dont la projection au sol de la toiture débordante est de 11,00 m² a été aménagé ;

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

- Titre I, Article 4 : l'extension dépasse de 1,11 m la profondeur, autorisée au permis d'urbanisme n°2025-65-10, du voisin contigu le plus profond (n°58),
- Titre I, Article 6 : l'extension dépasse de 2,65 m, sur une profondeur de 1,11 m, le voisin contigu (n°58),
- Titre I, Article 11 : la zone de recul a été imperméabilisée ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/03/2026 au 10/04/2026 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :

Considérant que les transformations à régulariser tendaient à améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que des permis d'urbanisme ont déjà été octroyés pour des extensions dérogatoires à la profondeur des constructions imposées par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7H « LANGUEDOC » et par le règlement régional d'urbanisme (RRU), avec pour conséquence une profondeur totale de bâtisse au-delà de 10,00 m (par exemple, au n°63, 11,20 m (PU9287), au n°9 : 12,30 m (PU2018-182-10), au n°58, 11,30 m (PU2025-65-10), etc ...) ;

Considérant que l'octroi du permis d'urbanisme n°2025-65-10, pour l'extension de l'immeuble contigu (n°58), a été motivé notamment en prenant en considération la profondeur existante de fait du présent immeuble ;

Considérant qu'une profondeur totale de 12,41 m dépasse de peu la profondeur de 12,00 m communément admise pour des habitations aux normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans la prolongation du séjour en améliore l'habitabilité et permet une plus grande jouissance du jardin ;

Considérant néanmoins qu'au 1^{er} étage, conformément au Code Civil, il y aura lieu d'acter une servitude de vue avec le n°58 ou de prévoir, par rapport à la limite mitoyenne (n°58), un retrait latéral de 1,90 m matérialisé par un garde-corps ou des bacs à plantes ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul ne répond ni aux préoccupations relatives à la gestion des eaux pluviales, ni aux préoccupations paysagères et de lutte contre le réchauffement climatique en milieu urbain ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver l'alternance, prévue aux plans d'origine, entre les bandes carrossables et les bandes en pleine terre ;

Considérant que la zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement et que dès lors il y a lieu de corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I), Cadre VIII ;

Considérant que l'emprise prévue de l'abri de jardin, hors projection de la toiture, est de 7,00 m² ;

Considérant que cet abri 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 et latérale, les modifications apportées aux portes et châssis (PVC blanc), bien que banalisant la façade avant, restent dans une esthétique standard acceptable ;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur a précisé que,

- au rez-de-chaussée, l'annexe est utilisée comme un jardin d'hiver en prolongation de la cave,
- au 1^{er} étage, il n'y a pas de WC dans le local salle de bain,
- au 2^{ème} étage, le maintien de l'ancienne cuisine est motivé par son utilisation en tant que buanderie ;

Considérant qu'afin de se conformer à l'article 8, titre II, du règlement régional d'urbanisme (RRU) il y a lieu de ne pas prévoir de WC dans la salle de bain en relation directe avec le séjour ;

Considérant que les panneaux solaires ne dépassent pas la hauteur des murs acrotères en façade avant et latérale ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans en précisant les matériau et couleur des portes de garage (PVC blanc) ;

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

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

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

Conditions :

1. au 1^{er} étage, acter une servitude de vue avec le n°58 ou prévoir, par rapport à la limite mitoyenne (n°58), un retrait latéral de 1,90 m matérialisé par un garde-corps ou des bacs à plantes,
2. dans la zone de recul, retrouver l'alternance, prévue aux plans d'origine, entre les bandes carrossables et les bandes en pleine terre,
3. corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I), cadre VIII (2 emplacements de stationnement au lieu de 4),
4. préciser sur les plans
 - en façade avant, pour les matériau et couleur des portes de garage, « PVC blanc »,
 - au rez-de-chaussée, « annexe en prolongation de la cave »,
 - au 2^{ème} étage, « buanderie » au lieu de l'ancienne cuisine.

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...).**