

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/10/2026

Point n° 05 – 10h25

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Pierre Mattheussens 22

Objet de la demande : Mettre en conformité une maison unifamiliale (extension arrière, lucarne, façade avant et arrière, cabanon de jardin) et isoler la façade arrière

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone mixte

Motif principal de l'enquête :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

L'enquête publique se déroule **du 28/09/2026 au 12/10/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme 2837 a été octroyé, en date du 16/12/1931, pour construire une maison unifamiliale ;

Vu qu'un permis d'urbanisme 2019-178-10 a été refusé, en date du 04/11/2025, pour mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale (extension arrière, lucarne, façade avant et arrière, cabanon de jardin) et isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur :

- la mise en conformité,
 - au rez-de-chaussée, de l'extension utilisée en cuisine et réalisée, suivant les vues aériennes (BruGIS), entre les années 1987 et 1996, et du décroissement entre le séjour et la salle à manger,
 - au 1^{er} étage, de l'agrandissement de la chambre 2 (de 13,50 m² à 16 m²) et la transformation de la chambre 1 en bureau,
 - sous les combles, de la lucarne sur le versant arrière de la toiture réalisée, suivant les vues aériennes (BruGIS), entre les années 1996 et 2004, et la transformation du grenier et de la mansarde en atelier/rangement,

- en façade arrière, la réalisation d'une baie de fenêtre dans la cage d'escalier,
- en façade avant, du remplacement des menuiseries d'origine par des châssis, porte et corniche en PVC blanc, réalisé depuis avant 2009 (Google Street View) ;
- la réduction de la profondeur de la remise de jardin le long du mitoyen (n°22/ n°20) réalisée, suivant les vues aériennes (BruGIS), entre les années 1987 et 1996 ;
- l'isolation de la façade arrière ;

Déroptions :

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

- Titre I, article 4 et 6 : profondeur de l'isolation et profondeur et hauteur de la remise par rapport à la situation de droit du voisin contigu le moins profond (n°20),
- Titre II, article 10 : éclairage naturel (séjour-cuisine et chambre) ;

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

- Article 11 : revêtement des toits plats,
- Article 35 : mur mitoyen,
- Article 41 : suppression d'une citerne de récolte des eaux pluviales ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/09/2026 au 12/10/2026 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Les malfaçons lors de la réalisation de la remise existante le long de la limite mitoyenne n° 22 /n°20 et les potentiels dégâts qui seraient occasionnés lors de son partiel démantèlement,
- Les éventuelles nuisances sonores et vibratoires qui seraient occasionnées lors de l'utilisation de la remise,
- Les craintes quant à l'éventuelle non-conformité de la mise en œuvre de l'extension par rapport au mur mitoyen n°22/n°24,
- Le manque d'entretien de la toiture et du système d'évacuation des eaux pluviales,
- La position de la grille de ventilation (hotte domestique) par rapport à la limite mitoyenne n°22/n°24 ;

Motivation :

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de l'habitation ;

Considérant que l'extension améliore l'habitabilité du logement en ce qu'elle permet l'accès direct du séjour-cuisine vers le jardin ;

Considérant que l'isolation et enduisage de la façade arrière amélioreront à la fois les performances énergétiques de l'immeuble et son aspect esthétique ;

Considérant que la dérogation au 1^{er} étage de la profondeur de l'isolation est de très minime importance et est donc acceptable

Considérant néanmoins que, préalablement à la pose de l'isolation, qu'il y aura lieu de procéder aux réparations nécessaires à la bonne tenue de l'édifice ;

Considérant que les dérogations de profondeur et de hauteur de la remise de jardin, par rapport à la situation de droit du voisin contigu le moins profond (n° 20), sont, en situation existante de fait, inexistantes ;

Considérant en effet qu'en situation de droit, la remise dépassera de 4,20 m la profondeur du voisin contigu le moins profond (n°20) alors qu'en situation de fait elle ne la dépassera que de 1,63 m ;

Considérant qu'en ce qui concerne la clôture mitoyenne n°20/22, il y a lieu de se conformer à l'article 48 du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le mur mitoyen n°22/ n°24, il y a lieu d'également de veiller à la conformité de réalisation de l'extension à l'article 35 du règlement communal d'urbanisme (RCU) et au Code Civil ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les surfaces d'éclairement naturel couvrent 40 m² de superficie au sol alors que le séjour/cuisine présente une superficie totale de 42 m² ;

Considérant néanmoins que la demande, améliore la situation existante de droit déjà dérogatoire qui ne prévoyait, pour le séjour (16 m²) qu'une surface d'éclairement naturel de 2,71 m² (au lieu de minimum 3,2 m²) et, pour la salle à manger (13,62 m²) 1,71 m² (au lieu de minimum 2,74 m²) ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, dans la chambre, la demande aggrave la dérogation existante de droit et que, dès lors, il y a lieu de prévoir une surface d'éclairement naturel de minimum 3.30 m² (au lieu d'actuellement 1,26 m²) ;

Considérant qu'afin de répondre aux préoccupations environnementales, il y a lieu de se conformer au règlement communal d'urbanisme (RCU) et, d'une part, (re)mettre en service une citerne de récolte des eaux pluviales prévue en situation de droit, et, d'autre part, prévoir, sur les toits plats des extensions (cuisine et remise) et de la lucarne, un lissage de couleur claire ;

Considérant que l'ensemble urbain dans le quel le bien se situe a déjà perdu une partie de son homogénéité en ce qui concerne les matériaux et couleurs des menuiseries ;

Considérant que les modifications réalisées en façade avant, et bien que banalisant le bien, présentent une esthétique standard acceptable ;

Considérant néanmoins que, lors de leur remplacement à terme non défini, il y aura lieu de retrouver autant que possible les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée (porte vitrée en bois avec ferronnerie) et de la corniche (en bois) et de cintrer le châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la conformité des travaux aux règles de l'art relève de la responsabilité de l'architecte et que les problèmes de mitoyenneté relèvent du droit privé et, dès lors, de la compétence du juge de paix ;

Considérant que les dimensions prévues pour la remise de jardin (2,08 m²) s'apparentent à un kot de rangement et non à un atelier pouvant générer des nuisances

sonores ou vibratoires qui, pour mémoire, sont régulées par les normes environnementales de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que du fait des pentes quasi-similaires des toitures aux n°22 et n° 24, l'espace résiduel, de +/- 0,35 m, entre la lucarne arrière et le mur mitoyen reste relativement accessible tant pour l'entretien des toitures que pour celui du mur d'héberge du n°24 ;

Considérant qu'il y a lieu de renseigner les conduites de ventilation et d'évacuation des gaz brûlés et de les conformer respectivement aux articles 37 et 39 du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- **RRU, titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne**
- **RRU, titre I, article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne**
- **RRU, titre II, article 10 : éclairement naturel du séjour-cuisine**

Les dérogations suivantes sont refusées :

- **RRU, titre II, article 10 : éclairement naturel de la chambre**
- **RCU, article 11 : revêtement des toits plats**
- **RCU, article 35 : murs mitoyens**
- **RCU, article 41 : citerne de récolte des eaux pluviales**

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

Conditions :

1. procéder aux réparations nécessaires à la bonne tenue de l'édifice,
2. se conformer aux règles de mitoyenneté et à l'article 48 du règlement communal d'urbanisme (RCU),
3. au 1^{er} étage, dans la chambre, prévoir une surface d'éclairement naturel de minimum 3.30 m² ou retrouver la superficie de la chambre d'origine,
4. (re)mettre en service une citerne de récolte des eaux pluviales de minimum 1.500 litres prévue en situation de droit,
5. prévoir, sur les toits plats des extensions (cuisine et remise) et de la lucarne, un lestage de couleur claire,
6. en façade avant, lors de leur remplacement à terme non défini, retrouver autant que possible les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée (porte vitrée en bois avec ferronnerie) et de la corniche (en bois) et cintrer le châssis du rez-de-chaussée.

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 recommandée.

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...).**