



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 02 juillet 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19351 – Demande de Monsieur Franquet pour mettre en conformité un escalier ainsi que construire deux terrasses, Rue de la Vignette 102

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone verte

DESCRIPTION : mettre en conformité un escalier ainsi que construire deux terrasses

MOTIFS :

- 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)

ENQUETE : Du **21/05/2026** au **04/06/2026**, 2 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- terrasse attenante à la chambre acceptable, sous réserve d'une réduction modérée de sa profondeur (afin d'empêcher les vues vers le n°100) ;
- opposition à la régularisation de la structure maçonnée existante, la terrasse projetée au niveau du séjour ainsi que le nouvel escalier ;
=> impact disproportionné de la structure maçonnée sur les propriétés voisines, vues, absence d'analyse technique quant à des solutions moins impactantes pour le voisinage ;
=> brise-vue de la terrasse du séjour créant un impact trop important pour la parcelle voisine, de plus en intérieur d'îlot et accentuant encore le volume existant ;
- la terrasse en elle-même serait source d'atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot de par sa position surélevée alors que la maison dispose déjà d'un jardin et d'une cour ; sa construction en elle-même est sujette à caution étant donné le problème de stabilité sous-jacent du bâtiment ;
=> l'escalier crée des vues plongeantes vers la propriété voisine ;
- plusieurs arbres abattus sans permis et des modifications du relief du sol du jardin d'environ 75cm entreprises également sans permis => soit demande d'adaptation des niveaux du terrain, soit de plantation d'une haie persistante entre les deux propriétés ;
- accentuation du sentiment d'enfermement étant donné la profondeur et la hauteur des constructions en intérieur d'îlot (pour le 104) + vues ;

AUDITION : Monsieur Franquet, le demandeur, Monsieur Gillet, l'architecte, Monsieur Van Dijk-Dufresne, le réclamant.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un escalier ainsi que construire deux terrasses pour une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification d'un escalier extérieur ;
- la création de deux terrasses ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/05/2026 au 04/06/2026 et que deux lettres de remarques ont été introduites en cours d'enquête ;

Elles concernent principalement :

- terrasse attenante à la chambre acceptable, sous réserve d'une réduction modérée de sa profondeur (afin d'empêcher les vues vers le n°100) ;
- opposition à la régularisation de la structure maçonnée existante, la terrasse projetée au niveau du séjour ainsi que le nouvel escalier ;
 - => impact disproportionné de la structure maçonnée sur les propriétés voisines, vues, absence d'analyse technique quant à des solutions moins impactantes pour le voisinage ;
 - => brise-vue de la terrasse du séjour créant un impact trop important pour la parcelle voisine, de plus en intérieur d'îlot et accentuant encore le volume existant ;
- la terrasse en elle-même serait source d'atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot de par sa position surélevée alors que la maison dispose déjà d'un jardin et d'une cour ; sa construction en elle-même est sujette à caution étant donné le problème de stabilité sous-jacent du bâtiment ;
- => l'escalier crée des vues plongeantes vers la propriété voisine ;
- plusieurs arbres abattus sans permis et des modifications du relief du sol du jardin d'environ 75cm entreprises également sans permis => soit demande d'adaptation des niveaux du terrain, soit de plantation d'une haie persistante entre les deux propriétés ;
- accentuation du sentiment d'enfermement étant donné la profondeur et la hauteur des constructions en intérieur d'îlot (pour le 104) + vues ;

Considérant que la maison arrière concernée et surtout son jardin sont situés sur un terrain qui se trouve en forte déclivité par rapport au niveau de la rue (environ 8m) ; que cette maison arrière est une maison unifamiliale de 3 chambres avec un grand jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'une nouvelle terrasse et un nouvel escalier extérieur dépassent de 3,50m le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ; que la partie basse de la structure maçonnée existante (maintenue) dépasse encore de 2,85m supplémentaires en profondeur ;

Considérant que le nouvel escalier à structure métallique est implanté parallèlement à la façade arrière de la maison et respecte a priori le code civil ; que celui-ci est implanté partiellement au-dessus de la structure maçonnée existante ;

Considérant que la nouvelle terrasse avec revêtement en bois est située au niveau du rez-de-chaussée arrière, en lien avec les pièces de vie de la maison ; que cette terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vues de par son implantation trop proche des limites mitoyennes ;

Considérant que certes des pare-vues sont proposés mais que ceux-ci accentuent encore la verticalité de la structure existante sur laquelle ils reposent ;

Considérant que cette terrasse arrière est constituée d'une structure métallique se superposant à la structure existante en maçonnerie afin de ne pas toucher et dès lors préjudicier à la stabilité de la maison arrière (cfr.rapport du bureau d'étude en stabilité MAA Consulting) ;

Considérant que l'escalier préexistant qui menait au jardin et construit à moins d'1,90 m des limites mitoyennes est maintenu ; qu'il se présente en surplomb du niveau du terrain, perpendiculairement à la construction, le long de la limite mitoyenne droite ; que la partie basse de cette structure maçonnée existante est quant à elle agrémentée de deux grands bacs à plantes ;

Considérant que la nouvelle structure métallique pourrait être acceptable à condition de faire en sorte que la terrasse respecte strictement le code civil en termes de recul (minimum 1,90m) ; que de ce fait elle serait uniquement accessible depuis (une partie de) la grande baie vitrée arrière et devrait être munie de garde-corps latéraux ou de bacs plantés ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une terrasse au niveau du premier étage arrière de la maison unifamiliale ; que cette terrasse est en lien avec une des chambres de la maison ;

Considérant qu'une terrasse de cette taille ne se justifie pas dans une maison unifamiliale disposant d'un grand jardin et d'une autre terrasse, qui plus est pour une chambre ; que la quiétude de l'intérieur d'ilot pourrait sans nul doute en pâtir et que la multiplication des espaces extérieurs ne se justifie nullement ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines risquent d'excéder, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que ces interventions sont, en l'état, de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) n'est acceptable que moyennant certaines adaptations, à savoir la suppression de la terrasse du premier niveau (chambre) et la réduction de celle du rez arrière (séjour) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rendre la terrasse au niveau du séjour conforme au code civil en prévoyant les reculs latéraux d'1,90m soit par la pose de garde-corps latéraux, soit par la pose de bacs plantés ;
- supprimer la terrasse au niveau de la chambre et soit prévoir soit une végétalisation de la toiture plate du premier niveau, soit un revêtement de teinte claire ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est octroyée pour les motifs évoqués ci-dessus et sous respect strict des conditions reprises ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.