



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 02 juillet 2026

1^{er} OBJET

Dossier 19358 – Demande de Madame Bachy pour mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale sis Avenue des Passereaux 39

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n°8 (A.R. 27/07/1988) : zone de construction en ordre discontinu

DESCRIPTION : **mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- art. 126§11 Dérogation à un PPAS

ENQUETE : Du **04/06/2026** au **18/06/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : M. et Mme Bachy, les demandeurs, Monsieur Willems, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable **unanime pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction en ordre discontinu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 27/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des éléments suivants :

- la modification de la forme de la toiture
- le changement d'emplacement de l'accès au garage et la création de deux baies supplémentaires sur la façade latérale du sous-sol semi enterré
- la réalisation d'un escalier extérieur
- le remplacement des châssis et portes, et des ferronneries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/06/2026 au 18/06/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la toiture du bien n'a pas, à la construction, été réalisée conformément au permis d'urbanisme obtenu ;

Considérant que la nouvelle toiture possède trois pans qui se rejoignent sur un faîte perpendiculaire au mitoyen, tandis que la toiture d'origine présentait également trois pans mais avec un faîte parallèle et accolé au mitoyen ;

Considérant qu'au vu de l'absence de locaux habitables sous la toiture, la modification de la forme et du volume de cette dernière n'est pas dommageable à l'habitabilité du logement ;

Considérant qu'en tant que maison de type « 3 façades », le fait d'avoir une toiture à trois pans permet de fermer harmonieusement la rangée d'immeuble ;

Considérant dès lors que cette modification est acceptable ;

Considérant que les façades présentent plusieurs différences avec la situation d'origine, à savoir :

- remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC structurés (imitation bois) de ton bleu
- placement de caissons à volet sur trois baies (châssis avant au-dessus du garage, châssis arrière vers le jardin et porte vitrée latérale)
- modification de l'aspect des ferronneries
- remplacement des briques de façade grises par des briques rouges-brun

Considérant que le remplacement des châssis en bois par des menuiseries en PVC structuré, imitation bois, ne porte pas spécifiquement atteinte aux qualités architecturales de la façade ; que l'ensemble des menuiseries de la maison sont de même matériau et couleur (bleu) ;

Considérant que cette modification est acceptable ;

Considérant cependant que les caissons à volet extérieurs diminuent les qualités esthétiques de la façade et qu'il convient de les supprimer ; que cela est d'ailleurs déjà prévu mais qu'il conviendra de veiller à ce que cela soit réalisé dans un délai raisonnable ;

Considérant que le nouvel aspect des ferronneries présente un jeu de forme agréable à l'œil ; qu'il est acceptable ;

Considérant que la modification de la couleur des briques de façade s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant, la teinte choisie étant relativement commune et passe-partout en ville ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées aux façades sont acceptable ; qu'il conviendra d'enlever les caissons à volet dans un délai raisonnable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que l'accès piéton entre la porte d'entrée et la rue ne se fait pas en ligne droite, réduisant ainsi la surface aménagée en jardinet ;

Considérant qu'il y a une différence de niveau d'environ 1m entre le rez-de-chaussée de la maison et le niveau du trottoir ;

Considérant que la présence d'un perron devant l'entrée améliore le confort des usagers ; que ce perron est doté d'un garde-métallique qui en améliore l'esthétique ;

Considérant qu'à l'exception du cheminement piéton, le reste de la zone de recul est entièrement aménagée en jardinet et plantée ;

Considérant dès lors que l'aménagement réalisé et les dérogations qui en découlent sont acceptables ;

Considérant que le permis initial prévoyait la sortie de garage du côté de l'avenue des passereaux, tandis que le bâtiment actuel présente sa sortie de garage du côté de l'avenue des Traquets ;

Considérant que la demande déroge à la prescription A.5 du PPAS 8, en ce que la pente du garage dépasse les 10% ;

Considérant que le bâtiment a été construit comme cela ; que la pente, bien que de 16%, reste praticable ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage et ne portent pas atteinte au cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que, suite à cette modification du sens d'accès, la portion de façade qui devait accueillir la porte de garage reste pleine, à l'exception de deux petits châssis en bois ;

Considérant que ces châssis, en bois de ton bleu, s'intègrent relativement discrètement avec les autres menuiseries et à l'intérieur du revêtement en moellons du niveau concerné ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 5) en ce que la clôture entre le jardin du bien et celui de n°58 de l'avenue des Traquets n'est pas une haie ni une clôture en treillis de fil de fer ;

Considérant que les jardins sont délimités par une succession de gabions empilés, formant une clôture de 1,7 m de haut (avec un muret de 30 cm à la base) sur l'axe mitoyen ;
Considérant que ce type de dispositif est bien moins intéressant qu'une haie sur le plan écologique (en termes de biodiversité et d'habitat, de perméabilité et de gestion de l'eau, d'impact environnemental) et sur le plan paysager (manque d'intégration par rapport aux haies) ;
Considérant cependant que ce dispositif est plus intéressant qu'un simple treillis, qu'un mur en brique ou qu'une palissade en bois en ce qui concerne les services écologiques rendus (les interstices peuvent quand même offrir un refuge temporaire à la micro-faune – insectes et lézards), bien que l'aspect paysager reste atteint négativement (dispositif plus visible qu'un simple treillis et participant au découpage visuel de l'intérieur d'îlot) ;
Considérant, l'un dans l'autre, que ce type de clôture peut être acceptable ; que cependant, il serait intéressant de prévoir une mesure de végétalisation (plantes grimpantes par exemple) pour camoufler son aspect peu amène et favoriser les services écologiques et le passage de la petite faune entre les jardins ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I art. 11), les dérogations au règlement communal d'urbanisme en matière de zones de cours et jardin (art. 3) et de clôtures intérieures (art. 5) ainsi que la dérogation aux prescriptions du PPAS n°8 en matière de garage sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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