

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39002

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

15. Dossier PU-39002 - jib

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Emira Tissaoui
<u>LIEU</u>	RUE DE MOORTEBEEK 74
<u>OBJET</u>	l'ajout d'un 1 ^e étage (52m ²) sur une villa unifamiliale
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation, à l'inventaire
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 3 courriers dont 2 demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Emira Tissaoui pour l'ajout d'un 1^e étage (52m²) sur une villa unifamiliale, **Rue de Moortebek 74** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant **que 3 courriers de remarques dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que les courriers de remarques vont dans ce sens ; que le bâtiment est représentatif des années 30 et ne doit pas être dénaturé ; que la rehausse va faire écran dans le paysage et réduire la clarté des jardins aux alentours et créera des vues intrusives, constitue une perte vénal pour leurs biens ; que les remarques émettent aussi des craintes par rapport à la stabilité du bâtiment vu que le n°74 a été bâti sur un talus abrupt sans faux puits, vu la nature des terres argileuse et la localisation sur une nappe phréatique ; que les remarques pose la question de la conformité du bâti existant (annexes) ; qu'il ressort aussi des remarques que des raisons familiales ne sont pas un motif de dérogation ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu les renseignements urbanistiques du 16/02/2017 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est une maison unifamiliale R+0 ;

Considérant que la demande porte sur l'ajout d'un 1^{er} étage (52m²) avec terrasse sur une villa unifamiliale ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement du profil des annexes des bâtiments principaux) ; que l'implantation atypique existante depuis 1935, en fond de parcelle, du bâtiment l'apparente cependant plus à un bâtiment isolé ne dépassant pas les bâtiments aux alentours, y compris en situation projetée ;

Considérant que l'ajout d'un étage permet d'augmenter l'habitabilité d'une maison unifamiliale ; que le projet répond dès lors à la politique communale pour ce point ;

Considérant par rapport aux remarques émises dans le cadre de l'enquête publique ; qu'en effet, le projet peut être améliorer en supprimant la terrasse du 1^{er} étage et en réduisant la largeur de baie de la rehausse sur les côté, ce qui améliorera l'intimité des voisins ; que pour le reste, la rehausse impacte principalement les fonds de parcelle ; que les remarques ne semblent donc pas justifiées ; que le bâti projeté ne devrait pas apporter plus d'ombre que les arbres déjà présents en fond des parcelles impactées ; que la rehausse est négligeable par rapport à l'environnement proche qui est beaucoup plus haut ;

Considérant pour répondre encore aux remarques que le permis des années 90 pour l'extension à droite et la terrasse au rez-de-chaussée est conforme ;

Considérant d'un point de vue esthétique que la commission de concertation juge que l'intervention n'est pas assez contrasté par rapport au bâti existant repris à l'inventaire ; que le matériau bois n'est pas convainquant ; que l'acrotère discontinu n'est pas convainquant du point de vue esthétique ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un acrotère continu pour le nouveau volume et de proposer une matérialité contrastée autre que le bois pour la finition du volume à ajouter ; que ceci reste dans l'esprit du respect de l'article 8 du Titre I du RRU auquel le projet ne déroge pas ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Ne pas prévoir de baies à proximité des bords droit et gauche de l'étage projeté
- Supprimer la terrasse du 1^{er} étage des plans
- Proposer un acrotère continu pour le nouveau volume et une matérialité contrastée autre que le bois pour la finition du volume à ajouter

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art.6 – hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



