

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39046

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

14. Dossier PU-39046 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	IMMOBILIERE DE RESTAURANTS ET CAFES - Monsieur Jean-François Vyncke
<u>LIEU</u>	AVENUE BRIGADE PIRON 92-94-96
<u>OBJET</u>	construire 2 étages en recul (R+3 vers R+5) pour l'ajout de 3 logements (9 vers 12 logements aux étages), démolir/reconstruire une terrasse couverte en zone de recul, modifié l'aménagement intérieur + fermeture des terrasses, fermer la cour intérieure, régulariser les châssis en PVC en façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zones d'habitation, espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 IMMOBILIERE DE RESTAURANTS ET CAFES représentée par Monsieur Jean-François Vyncke pour construire 2 étages en recul (R+3 vers R+5) pour l'ajout de 3 logements (9 vers 12 logements aux étages), démolir/reconstruire une terrasse couverte en zone de recul, modifié l'aménagement intérieur + fermeture des terrasses, fermer la cour intérieure, régulariser les châssis en PVC en façade avant, **Avenue Brigade Piron 92-94-96** ;

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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : article 10 (éclairage naturel), article 16 (local pour ordures ménagères), article 17 (local vélos) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable conditionné du service prévention du SIAMU du 26/08/2025 ;

Vu le permis PU-31498, délivré le 11/10/1985, pour la transformation d'une terrasse couverte existante en zone de recul du rez-de-chaussée droit ;

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

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+3 comprenant 2 commerces, au rez-de-chaussée, et 9 logements, aux étages, à raison de 3 logements par étage ;

Considérant que le plus grand commerce dispose également d'une terrasse couverte selon le PU-31498 ;

Considérant que les logements, aux étages, sont organisés autour d'une petite cour intérieure (couverte au rez-de-chaussée) ; qu'on distingue 2 logements traversants avec terrasses le long des mitoyens et un logement pris en étau disposant d'une façade à rue et d'une façade avec terrasse donnant sur la cour intérieure ;

Considérant que la demande porte sur la construction de 2 étages en recul (R+3 vers R+5) pour l'ajout de 3 logements (9 vers 12 logements aux étages) ;

Considérant que suite à l'ajout de deux niveaux, le projet dépasse le moins haut de 5,90m ; que le projet présente néanmoins un retrait de +/- 3,80m au 5^e étage par rapport à la mitoyenneté, ce qui rend le raccord plus harmonieux ;

Considérant que l'impact des panneaux solaires et des techniques vient accentuer la dérogation à l'article 6 du Titre I, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de faire en sorte que les techniques et les panneaux solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de perméabilisation de la cour ; qu'il déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette situation est regrettable ; que la cour est enclavée ; que cela reste donc compréhensible ;

Considérant que le projet porte aussi sur démolition/reconstruction d'une terrasse couverte en zone de recul ;

Considérant que ceci est contraire à l'article 11 du Titre I du RRU auquel le projet déroge ;

Considérant que le projet s'implante même au-delà de la superficie autorisée en zone de recul ; que le projet doit mieux valoriser les qualités végétales de la zone de recul ; que seule la préservation de la terrasse couverte telle que reprise dans les plans du permis PU-31498 peut être acceptée ; qu'il y a dès lors lieu de faire un effort de végétalisation pour la partie non couverte ;

Considérant que l'architecte explique lors de la commission de concertation que le rez-de-chaussée n'est pas nécessairement voué à de l'horeca ; que le maintien de la terrasse couverte ne peut être maintenu que dans la continuité d'une activité de type horeca ;

Considérant que le projet revoit l'aménagement intérieur des logements existants aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages par la fermeture des terrasses et de la cour intérieure ;

Considérant que la perte d'extérieurs qualitatifs est dommageable pour les logements ; que cet aspect du projet sert également à augmenter la densité globale vu la création d'une chambre supplémentaire du R+1 au R+3 pour le logement situé le long du mur mitoyen au 90A avenue Brigade Piron ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des extérieurs adaptés pour les logements situés le long des mitoyens ;

Considérant que suite au réaménagement proposé, le séjour des logements existants et réaménagés ne répond pas à l'article 10 du Titre II du RRU ; que ceci est particulièrement dû à la façade existante qui n'est pas à modifier ;

Considérant que la fermeture de la cour intérieure sert à l'installation d'un ascenseur ; ce qui permet plus de confort pour les logements et n'impacte pas vraiment l'habitabilité des logements centraux projetés, de type studio, aux 1^{er}, 2^e et 3^e étage ;

Considérant que le local poubelles est prévu en cave dans le réaménagement ; qu'un total de 12 logements réclame plutôt un local poubelle au rez-de-chaussée pour la praticabilité de celui-ci ; que ceci est donc regrettable ;

Considérant que l'aménagement des logements aux 4^e et 5^e étages reste critiquable sur plusieurs points ; qu'en effet, le logement une chambre (libellé : C.4) situé le long du mitoyen avec le 90A avenue Brigade Piron dispose d'un aménagement avec cuisine fermée sans fenêtre, ce qui pose question dans un aménagement actuel ;

Considérant que les 2 autres logements sont des duplex 3 chambres ; que le duplex (libellé A.4) disposant d'un séjour au 4^e étage ne dispose pas d'un séjour conforme à l'article 10 du Titre II du RRU, ce qui est regrettable pour un nouveau logement ;

Considérant que ce logement ne dispose pas d'extérieur, ce qui n'est pas acceptable pour un logement neuf, en particulier pour un logement 3 chambres ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer le projet pour ces points ;

Considérant que le projet revoit la régularisation de châssis en PVC ; que l'immeuble a perdu son cachet d'origine qui doit être maintenu ; qu'il y a dès lors lieu de redonner son éclat d'origine à travers cette transformation ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;

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

De mettre en œuvre les remarques du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **26/08/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir des extérieurs adaptés et intégrés au volume pour les logements situés le long des mitoyens
- faire en sorte que les techniques et les panneaux solaires ne soient pas visibles depuis l'espace public
- proposer une cuisine ouverte sur le séjour pour le logement C.4 (4^e étage)
- voir ce qui est possible de faire pour améliorer l'éclairage naturel du séjour du duplex A.4 (4^e étage)
- créer un extérieur au sein du volume déjà proposé pour le logement A.4
- faire un effort de végétalisation pour la partie non couverte de la zone de recul
- prévoir des châssis en bois en façade avant à tous les étages, conformes aux divisions de l'époque pour les niveaux inférieurs

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

-la terrasse couverte ne peut être maintenue qu'en cas de maintien d'une activité de type horeca, elle peut être légèrement modifiée d'un point de vue esthétique (modification auvent de l'entrée, couleur plus en harmonie avec le restant de l'immeuble)

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art.6 – hauteur

Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable

Titre II, art.10 – éclairage naturel

Titre II, art.16 – local poubelles

Titre II, art.17 – local vélos

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

-la terrasse couverte ne peut être maintenue qu'en cas de maintien d'une activité de type horeca, elle peut être légèrement modifiée d'un point de vue esthétique (modification auvent de l'entrée, couleur plus en harmonie avec le restant de l'immeuble)

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art.6 – hauteur

Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable

Titre II, art.10 – éclairage naturel

Titre II, art.16 – local poubelles

Titre II, art.17 – local vélos

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

