

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39128

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 1. Dossier PU-39128 – sk (nb)

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Yavuz Görgün</b>
<u>LIEU</u>	<b>BOULEVARD BELGICA 29</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la fermeture des terrasses à chaque étage d'un immeuble de rapport (maintien des 12 logements) et de la rénovation du bardage du dernier étage (6e) de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Monsieur Yavuz Görgün pour la régularisation de la fermeture des terrasses à chaque étage d'un immeuble de rapport (maintien des 12 logements) et de la rénovation du bardage du dernier étage (6e) de la façade avant, **Boulevard Belgica 29** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une rénovation du bardage de façade ainsi qu'une modification du volume supposée depuis la construction ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19983, délivré en date du 15/05/1936, pour la construction d'un immeuble à appartements ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20180, délivré en date du 02/10/1936, pour l'exhaussement de l'immeuble ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38822, introduite en date du 14/06/2024 et classée sans suite, pour la régularisation de la fermeture des terrasses à chaque étage d'un immeuble de rapport (maintien des 12 logements) et de la rénovation du bardage du dernier étage (6<sup>e</sup>) de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la fermeture des terrasses à chaque étage d'un immeuble de rapport (maintien des 12 logements) et de la rénovation du bardage du dernier étage (6<sup>e</sup>) de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, six étages et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale habitable de 1333m<sup>2</sup> et que, d'après des renseignements urbanistiques établis par la commune en avril 2025, 12 unités de logements y sont officiellement reconnues (deux par étage) ;

Considérant que la première partie de la demande consiste à faire régulariser le volume qui ne correspond pas aux derniers plans délivrés (PU-20180) ; qu'un ensemble d'alcoves arrières, reprises comme « terrasses » sur les plans d'archives, apparaissent aujourd'hui fermées ; que cette augmentation des surfaces intégrées ne peut être considérée, pour les étages du rez-de-chaussée au +5, comme une véritable augmentation du volume bâti global ;

Considérant qu'une photo fournie dans le dossier présente encore un châssis en acier très ancien (année '50 – simple vitrage) ; que la note explicative décrit l'existence d'un vide poubelles très encombrant au droit de la baie et que la surface dédiée, étroite et très allongée dans la profondeur du plan, ne présente pas non plus une configuration appropriée pour un espace extérieur de qualité ; que cette partie de la demande apparaît dès lors justifiée ;

Considérant que chaque appartement dispose d'un de ces espaces ultérieurement fermés ; que la note explicative en décrit une utilisation actuelle de chaufferie, débarras ou buanderie selon le cas ;

Considérant que le même type de fermeture a été opéré au droit du 6<sup>e</sup> étage ; qu'une première, de nouveau sans augmentation apparente du volume bâti général, est comparable à la situation des étages inférieures ; que la seconde, située tout à droite de l'immeuble, comble par contre un recul initialement prévu par rapport au bâtiment voisin (rue E. Van Cauwenbergh 42) ; que cette partie de la demande déroge aux actuels art.4 et 6 du Titre I du RRU mais que, d'après une analyse des photos aériennes, l'extension volumétrique apparaît déjà depuis 1953, voire 1944 ; que, si le non-respect de ce recul peut être urbanistiquement regrettable, l'immeuble concerné, situé sur l'angle de rue, est déjà le plus haut de son environnement direct ; que cette modification n'est pas jugée comme significativement impactante ;

Considérant que le dernier étage est par contre toujours bien dédié, comme à son origine, à un ensemble de chambres accessoires aux appartements des niveaux inférieurs ; qu'il ne s'agit pas d'un étage habitable ;

Considérant que l'escalier principal n'est toutefois pas construit, comme initialement prévu au PU-20180, autour de l'ascenseur ; que cette modification peut également être supposée comme existante de fait depuis la construction du bien ; qu'elle est dès lors régularisable sans condition ;

Considérant ensuite que le logement du rez-de-chaussée gauche est normalement repris comme une typologie de 1-chambre ; que la situation projetée actuelle indique une unité 2-chambres mais que le respect des règlements ne le permet pas ; qu'il y a lieu de maintenir, pour le logement du rez-de-chaussée gauche, une typologie de 1-chambre ;

Considérant que les autres appartements sont initialement repris comme des logements 1-chambre + bureau ; que les plans manquent de cotes mais que l'architecte confirme en séance de commission de concertation que la surface des bureaux atteint bien les 9m<sup>2</sup> minimum requis pour l'aménagement d'une chambre secondaire ; que cette adaptation ne soulève dès lors pas de remarque ;

Considérant enfin que la seconde partie de la demande concerne la façade avant ; que des travaux de rénovation ont été effectués dans le courant des années '90 mais que ceux-ci ont été réalisés sans autorisation urbanistique ; que le choix d'une ardoise grise, identique au recouvrement du pignon gauche, a été fait pour le 6<sup>e</sup> étage ; que l'architecte défend en séance ce matériau en soulignant que le revêtement d'origine présentait des problèmes sévères d'étanchéité et que l'ardoise est une solution durable qui nécessite peu d'entretien ; que l'ardoise ne s'intègre toutefois pas harmonieusement à la palette existante de la façade ; qu'elle ne correspond pas, non plus, à ce qui est repris sur le dessin autorisé de la façade avant (PU-20180), à savoir un ensemble de briques et de pierres en concordance avec le reste de l'élévation ;

Considérant que la DPC confirme également un manque d'harmonisation architecturale pour l'ensemble du bien ; que le choix de l'ardoise en couronnement est jugé peu esthétique et peu en lien avec les matériaux des étages inférieurs ; que le 6<sup>e</sup> étage est pourtant très visible depuis les rues adjacentes et le boulevard Belgica ; que l'immeuble en lui-même est très imposant dans l'espace public et se situe, en plus de la ZICHEE, le long d'un espace structurant ; qu'il y a dès lors de proposer un matériau qualitatif pour le revêtement du volume en toiture, qui s'accorde davantage avec la façade existante et le couronnement d'origine ; que cette modification peut être réalisée lors des prochains travaux de rénovation de l'immeuble et que jusqu'alors le revêtement en ardoise, relativement soigné, peut être toléré ;

Considérant que la proportion du dernier étage ainsi que la dimension des baies sont également soulignés comme divergentes du PU-20180 ; que les baies du dernier étage sont plus hautes que celles des étages inférieurs ; que la note explicative ne renseigne aucune connaissance au sujet de telles modifications dans les années '90 ; qu'une nouvelle fois, une adaptation de ces deux points est supposée depuis la construction d'origine ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ; que le matériau des châssis n'est pas spécifié sur les plans ; que l'architecte précise en séance que les châssis du bâtiment sont tantôt en PVC et tantôt en bois ; qu'il convient de veiller de maintenir des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant ;

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 :

- Limiter le logement gauche du rez-de-chaussée à une typologie de 1-chambre ;
- Faire une proposition d'adaptation, pour la matérialité du 6<sup>e</sup> étage, qui s'accorde davantage avec la palette de matériaux de la façade existante et le couronnement d'origine ;
- Veiller à proposer des châssis bois pour l'ensemble de la façade avant ; représenter le matériau des châssis sur les plans ;

Article 2

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

- Veiller à respecter la surface minimum du RRU (Titre II, art.3 > 9m<sup>2</sup>) pour la transformation d'éventuelles surfaces existantes en chambre secondaire ;

*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 de la construction*

*Titre I, art. 6 – toiture-hauteur,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

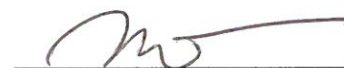
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

