

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38599

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/11/2023

### 2. Dossier PU-38599 - nb

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>DEXIN S.A. Monsieur Jean Paul DE COSTER</b>   |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE DES BOUGAINVILLÉES 5</b>  |
| <u>OBJET</u>               | régulariser les modifications intérieures, la suppression d'une terrasse en partie arrière et l'extension de la partie accessible de la terrasse en partie avant, d'un immeuble de rapport en R+5/R+6. |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir <b>(PL)</b> 37 délivré le 08/08/1969.   |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 31/10/2023 au 14/11/2023 – 0 courrier   |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir  |

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 DEXIN S.A. représentée par Monsieur Jean Paul DE COSTER pour la régularisation des modifications intérieures, de la suppression d'une terrasse en partie arrière et de l'extension de la partie accessible de la terrasse en partie avant, d'un immeuble de rapport en R+5/R+6, **rue des Bougainvillées 5** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/10/2023 au 14/11/2023** et à l'avis de la commission de concertation du **21/11/2023** pour les motifs suivants :  
- art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :  
-art.3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) ;

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 ne modifient pas le compartimentage des appartements ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-32509 délivré le 08/12/1995 pour la construction d'un immeuble d'habitation de 5/6 étages + étage technique ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du permis de lotir (PL) 37 délivré le 08/08/1969 ;

Considérant que la situation légale du bien est un immeuble de rapport en R+5/6 de 23 logements et 23 parkings ; qu'il reprend des caves + un parking en sous-sol, 2 studios + 2 appartements à 2 chambres au niveau RDC, 2 appartements à 1 chambre + 1 appartement à 2 chambres du niveau R+1 à R+5, 1 appartement à 1 chambre + 1 appartement à 2 chambres au niveau R+6, et 2 studios au niveau R+7 ; que la parcelle a une superficie totale de 752 m<sup>2</sup> et que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 1945 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des modifications apportées à l'aménagement intérieur du bâtiment, de la suppression d'une terrasse en partie arrière et de l'extension de la partie accessible de la terrasse en partie avant, de l'immeuble de rapport de 23 logements en R+5/R+6 ; que la superficie de plancher hors-sol totale est de 1945 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les terrasses du logement à 1 chambre situées au niveau R+6 (logement de droite) ne sont pas identiques à celles de la situation légale ; que la grande terrasse arrière a été rendu inaccessible et que la petite terrasse avant s'étend désormais jusqu'aux limites de la façade et du mur mitoyen ; qu'un garde-corps au niveau de cette terrasse a été placé dans le prolongement de la façade sur rue ; que cela est assimilable à un rehaussement de façade et porte la hauteur totale de la façade à 18,2 m ; que cela constitue une dérogation au permis de Lotir n°37 qui autorise une hauteur maximum 16,60m pour cette partie gauche du bâtiment ; que ces modifications par rapport à la situation légale ne portent cependant pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des bâtiments voisins et que le gabarit de l'immeuble s'intègre bien au paysage environnant ; que la dérogation au permis de lotir n°37 concernant la hauteur du bâtiment est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite, concernant la régularisation des modifications intérieures du bâtiment, que le sous-sol accueille 22 places de parking au lieu des 23 places présentes en situation légale ; que cela déroge au permis de lotir PL- 37 qui préconise 1 place de parking par logement ; que cette différence par rapport à la situation légale remonte à la date de construction de l'immeuble ; qu'en outre un local vélos pouvant accueillir en moyenne une dizaine de véhicules a été ajouté en sous-sol et palie aux places de parking manquantes ; que la dérogation au permis de lotir PL-37 concernant les emplacements parking est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande de régularisation concerne également les modifications intérieures apportées aux appartements ; que les appartements de droite à 2 chambres allant du R+1 au R+6, ont été transformés en appartements à 3 chambres ; qu'en conséquence le séjour a été réduit de manière à accueillir une chambre à sa gauche ; que le séjour paraît un peu petit au vue du nombre de chambres proposées et au regard de la chambre du haut qui a une surface exploitable plus grande que celle du

séjour ; que l'ensemble des pièces sont néanmoins conformes aux prescriptions du Titre II du RRU et que la régularisation demandée est dès lors acceptable;

Considérant que le studio du niveau R+7 a également été transformé en un appartement à 1 chambre suivant le même principe que l'appartement à 2 chambres (le séjour est réduit pour accueillir une chambre) ; que l'espace séjour/cuisine est inférieur aux 28m<sup>2</sup> réglementaires et que la surface de la chambre est inférieure aux 14 m<sup>2</sup> réglementaires ; que les surfaces de la chambre et du séjour constituent dès lors une dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) ; que ces pièces ont néanmoins des proportions équilibrées ; que ces modifications remontent à la date de construction de l'immeuble ; que les dérogations l'art.3 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond 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.

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre II art. 3 – normes minimales de superficie*

*Art.126§11 - dérogation à un permis de lotir*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



