

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39182

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

4. Dossier PU-39182 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	ECO FINANCES S.P.R.L. Monsieur Hakan Goktas
<u>LIEU</u>	BOULEVARD DU JUBILÉ 106
<u>OBJET</u>	régulariser le permis PU-37307 par : la division du duplex au +3/+4(combles) en 2 logements (de 3 vers 4 unités), la modification de l'aménagement intérieur, la modification de la façade avant, le changement de destination partiel des caves en atelier lié au commerce ainsi que la création/modification de baies au +4 (combles)
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF CC</u>	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 **ECO FINANCES S.P.R.L.** représentée par **Monsieur Hakan GOKTAS** pour régulariser le permis PU-37307 par : la division du duplex au +3/+4(combles) en 2 logements (de 3 vers 4 unités), la modification de l'aménagement intérieur, la modification de la façade avant, le changement de destination partiel des caves en atelier lié au commerce ainsi que la création/modification de baies au +4 (combles), **Boulevard du Jubilé 106**;

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

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'art 3 du Titre II (superficies minimales) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **24/02/2026** ;

Vu le permis d'urbanisme PU-30556, délivré en date du 06/12/1974, pour des transformations dans l'immeuble (changement d'affectation des 1^{er} et 2^e étages en salles de banquets) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34050, délivré en date du 22/06/2007, pour le changement d'une fenêtre et d'une porte d'accès aux étages ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36695, introduit en date du 18/02/2016 et classé sans suite le 27/01/2017, pour l'augmentation du nombre de logements (passant de 1 à 4) dans un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (salon de thé), le changement d'affectation des combles en logement et la modification de la façade ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37307, délivré en date du 03/12/2020 autorisant un commerce (salon de thé) et 3 logements aux étages avec aménagement des combles en duplex et modification de la façade avant ;

Vu le permis d'environnement PE-28454 délivré en date du 16/06/2025 pour l'exploitation d'une boulangerie ;

Considérant que le bien est situé en 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 qu'il y a des contradictions concernant la situation légale du bien dans les documents introduits pour la demande ; qu'il est indiqué dans la note explicative que les travaux autorisés par le permis PU-37307 n'ont pas été réalisés ; que, d'autre part, les étages sont actuellement aménagés en surfaces résidentielles et que des travaux ont déjà été effectués sur la façade ; qu'en conséquence, le permis PU-37307 doit être considéré comme la situation légale existante du bien ;

Situation existant de droit

Considérant que l'immeuble se présente comme un immeuble d'angle comprenant un rez-de-chaussée commercial, 3 étages, un niveau sous combles et un sous-sol ; que la superficie hors-sol s'élève à 378m² et celle du sous-sol à 81m² ; que la répartition légale des espaces se présente comme suit :

- Sous-sol : espace commun comprenant 3 caves pour les logements aux étages, un rangement commun, un espace compteurs électricité, ainsi qu'une cave affectée au commerce ;
- Rez-de-chaussée : commerce (anciennement salon de thé) avec sanitaires, d'une superficie d'environ 85m² ;
- 1^{er} étage : logement 1-chambre ;
- 2^{ème} étage : logement 2-chambres ;
- 3^{ème} et 4^{ème} étage: duplex 3-chambres.

Projet

Considérant que la demande vise la régularisation du permis PU-37307 par : la division du duplex aux niveaux +3/+4 (combles) en deux logements (passage de 3 à 4 unités), la modification de l'aménagement intérieur, la modification de la façade avant, le changement de destination partiel des caves en atelier lié au commerce ainsi que la création et la modification de baies au niveau +4 (combles) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de modification de volume ;

Considérant que le projet vise entre autres à réorganiser les logements existants afin d'augmenter le nombre d'unités ainsi que le nombre de chambres par logement ; que la répartition projetée au niveau des étages est la suivante :

- 1^{er} étage : logement 2-chambres ;
- 2^{ème} étage : logement 2-chambres ;

- 3ème étage : logement 1-chambre ;
- 4ème étage : logement 1-chambre ;

Considérant que l'augmentation du nombre d'unités et de chambres entraîne une réduction significative de la qualité fonctionnelle des espaces et des superficies ; qu'au 1er étage, la surface du séjour passe de 34m² à 27,5m² avec intégration d'une cuisine d'environ 4m², ce qui ne permet pas un aménagement pratique et fonctionnel pour un logement de deux chambres et ne respecte pas l'article 3 du Titre II du RRU ; que, au 2e étage, une chambre présente une superficie de 8,8m², inférieure au minimum réglementaire ; que le demandeur mentionne dans la note explicative que le précédent permis avait toléré cette configuration; qu'il est toutefois à noter que cette dérogation n'a jamais été formellement demandée dans le permis précédent vu que le plan indiquait une superficie de 9m² pour cette chambre ; qu'au vu de l'écart limité par rapport à la surface réglementaire et du fait qu'aucune autre modification significative n'a été apportée à ce logement au +2 , cette dérogation pourrait être considérée comme éventuellement acceptable ;

Considérant que la division du duplex aux niveaux supérieurs entraîne la création d'un logement supplémentaire majoritairement sous combles, dont la configuration compromet également la fonctionnalité et l'habitabilité ; que la création d'un quatrième logement avait déjà été refusée dans le permis PU-37307 pour les raisons suivantes : la commission de concertation ne favorise pas, afin de maintenir une bonne habitabilité, les logements aménagés entièrement sous combles ; qu'elle constate un manque de mixité dans la configuration des unités projetées ; que le Collège privilégie les logements permettant d'accueillir ou de fixer des familles sur son territoire ; que l'augmentation du nombre de logements dans un immeuble ancien dégrade le confort acoustique ; que la densité proposée apparaît trop importante ; que la commission de concertation encourage prioritairement l'aménagement des combles pour l'agrandissement d'un logement existant plutôt que pour la création d'une unité supplémentaire ; qu'il n'y a aucun élément nouveau dans le présent projet susceptible de modifier cette appréciation ; que la création d'un quatrième logement demeure dès lors inacceptable et ne peut être autorisée.

Considérant que la surface commerciale occupe l'intégralité du sous-sol, entraînant la suppression des caves privatives initialement dévolues aux appartements ; que le projet tente de compenser cette perte par une réorganisation interne des logements ; que cette compensation s'avère cependant préjudiciable car elle conduit à la création de circulations supplémentaires ainsi qu'à la multiplication d'angles et de recoins dans les espaces, entraînant une perte importante de surfaces utiles et une dégradation de la qualité des espaces en raison de configurations complexes ; qu'en conséquence, la fonctionnalité et la praticité des logements diminuent, en particulier pour les pièces de vie principales;

Considérant que, dans le permis précédent (PU-37307), le nombre de logements avait en plus déjà été limité en raison du fait que la surface disponible ne permettait pas l'aménagement aisé de locaux communs (vélos/poussettes) ; qu'en outre, l'aménagement d'un espace de rangement en sous-sol constituait une condition de ce permis afin de répondre aux exigences de l'article 3 du Titre II du RRU;

Activité boulangerie

Considérant que la demande porte également sur un changement d'utilisation du rez-de-chaussée, passant d'un salon de thé à une boulangerie, ainsi que sur le changement de destination partiel du sous-sol en atelier accessoire lié à l'activité commerciale ;

Considérant que le commerce bénéficie d'un accès propre et occupe l'intégralité de la parcelle à cet étage ; que le rez-de-chaussée présente une superficie d'environ 85m² ; que le sous-sol est

partiellement utilisé comme atelier accessoire à la boulangerie, pour une superficie de 72,7m² ; que la hauteur sous plafond du sous-sol est de 2,19m, ce qui exclut cette surface du calcul officiel de la superficie commerciale ;

Considérant en outre qu'un escalier interne relie le rez-de-chaussée de la surface commerciale à l'atelier situé au sous-sol, de sorte que l'activité commerciale peut fonctionner de manière entièrement indépendante des logements ; que les compteurs installés en cave restent accessibles via un escalier distinct depuis la cage d'escalier commune des occupants ;

Considérant dès lors que le projet ne dépasse pas la superficie maximale autorisée par le PRAS pour une activité commerciale en zone d'habitation ; que ce type de commerce est compatible avec la zone d'habitation, sous réserve toutefois que des mesures soient prises afin de limiter toutes nuisances potentielles pour le voisinage à leur minimum, notamment en matière de bruit, d'odeurs et d'évacuation des fumées ;

Considérant toutefois que l'affectation partielle du sous-sol à l'activité commerciale entraîne la suppression des espaces de rangement initialement dévolus aux appartements ; qu'il convient dès lors de prévoir une solution alternative de stockage au sein même des logements ;

Façade et patrimoine

Considérant que le bien se situe en ZICHEE et le long d'un espace structurant ; qu'il occupe une situation d'angle qui le rend visible et emblématique pour tout le quartier ; que la qualité des façades participe directement à l'embellissement de nos espaces publics et que le respect du patrimoine apparaît comme un élément essentiel dans les quartiers historiques ;

Considérant que les menuiseries originales en bois ont été remplacées en 2017 par des châssis en PVC, pour lesquels une régularisation avait été demandée dans le dossier PU-37307 ; que cette régularisation n'a pas été acceptée mais qu'elle a été tolérée jusqu'à la prochaine remplacement ; Considérant toutefois que des grilles de ventilation ont été ajoutées aux châssis en PVC existants ; que ces grilles sont visibles depuis l'espace public et placées uniquement sur l'un des deux châssis, ce qui rompt la symétrie des fenêtres et impacte directement l'esthétique de la façade ; que cette solution n'est jamais favorisée ni autorisée en ZICHEE ; qu'elle ne respecte pas l'exigence d'invisibilité demandée ; que la commune déplore le résultat urbanistique de cette démarche et que cette même proposition avait déjà été refusée dans le permis PU-37307 ; qu'il y a dès lors lieu soit d'adapter la situation existante avec une solution invisible, soit de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en bois intégrant un système de ventilation conforme ;

Considérant qu'au-dessus de chaque fenêtre au niveau du rez-de-chaussée et de l'entrée du commerce, un auvent a été installé sans justification sur les plans ; qu'une grille de ventilation a également été placée le long de la porte d'entrée ; que ces éléments affectent l'esthétique de la façade et ne s'intègrent pas correctement ; que ceux-ci doivent être supprimés ;

Considérant que la corniche et le bow-window existants ont été préservés et restaurés à l'identique ; que ces éléments participent directement à la qualité architecturale de la façade et doivent être entretenus afin d'en garantir la pérennité ;

Considérant que, pour toutes les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas un aménagement satisfaisant des lieux et qu'il est donc nécessaire de revoir le projet afin de le rendre conforme aux exigences patrimoniales, urbanistiques et fonctionnelles ;

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 de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/02/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- se limiter, pour les étages, à 3 logements maximum et regrouper les deux derniers niveaux, avec privatisation de la cage d'escalier, pour la création d'un grand duplex de 3 ou 4 chambres ;
- supprimer la deuxième chambre du logement situé au +1 afin de le rendre conforme au Titre II du RRU ;
- prévoir au sein de chaque logement des espaces de rangement suffisants ;
- Remplacer l'ensemble des menuiseries (en bois) en intégrant un système de ventilation conforme et invisible, et reprendre cela sur les plans ;
- supprimer les auvents et la grille de ventilation en façade avant.

Article 2

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

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeurs, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...) ;
- veiller à l'entretien strict des éléments de patrimoine encore présents sur la façade avant (corniche, bow-window,...) pour leur pérennité dans le temps.

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.

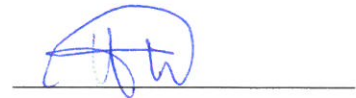
Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 3 – superficie minimale (pour la chambre de 8,8m² de l'appartement au +2) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

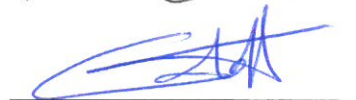
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

