

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

8. Dossier PU-39137 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Brahim El Bouchihi
<u>LIEU</u>	RUE HAECK 32
<u>OBJET</u>	la régularisation d'extensions arrière (sous-sol/rez-de-chaussée ainsi qu'aux 2e et 3e étages), de la fermeture de balcons (+1/+2) et de l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5 unités) ainsi que la rehausse des façades et toiture avec l'ajout de lucarnes avant/arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 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 - lucarnes) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - 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 Brahim El Bouchihi pour la régularisation d'extensions arrière (sous-sol/rez-de-chaussée ainsi qu'aux 2e et 3e étages), de la fermeture de balcons (+1/+2) et de l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5 unités) ainsi que la rehausse des façades et toiture avec l'ajout de lucarnes avant/arrière, **Rue Haeck 32** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

- 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 - lucarnes)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surfaces), article 10 (éclairage naturel), article 16 à 18 (locaux communs) ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/02/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 25/04/2009 ;

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

Considérant tout d'abord que le demandeur a acquis l'immeuble en 2009 ; que les infractions commises après 2009 lui sont donc imputables ;

Considérant que le demande porte premièrement sur la régularisation d'extensions arrière (sous-sol/rez-de-chaussée) ; que ces annexes sont présentes depuis au moins 1996 ; qu'elles répondent à la réglementation de l'époque, c'est-à-dire ne pas dépasser la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et la profondeur de 20m ; qu'elles sont peu impactantes pour les voisins ; qu'il reste derrière elles une grande profondeur de zone de cour et jardin ; qu'elles augmentent l'habitabilité de petits logements existants légalement ; qu'elles peuvent dès lors être régularisée dans un projet global qualitatif ;

Considérant que le projet régularise la création d'une annexe au 2^e étage (salle de bains) entre 2009 et 2012 ; que cette annexe ne dépasse ni la profondeur de façade des voisins ni la profondeur existante au 2^e étage ; qu'elle ne déroge à aucun règlement urbanistique et peut dès lors être acceptée dans un projet global qualitatif ;

Considérant que le projet vise aussi la régularisation d'une annexe au 3^e étage ; que son année de construction oscille entre 2009 et 2012 ; que celle-ci dépasse la profondeur du voisin le moins profond, le numéro 30, de +/- 3,30m avec qui elle est directement en mitoyenneté ; que les plans sont donc erronés pour ce point ; qu'elle déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette annexe alourdi la construction et a un impact léger sur le voisin ; qu'elle n'est pas directement raccordée à un logement et a pour fonction buanderie en situation projetée ; qu'elle n'est pas dès plus utile au projet ; qu'elle ne doivent pas être conservée dans un projet global qualitatif ;

Considérant que le projet vise aussi la fermeture des balcons aux 1^{er} et 2^e étage ; qu'un extérieur constitue toujours un atout pour tout logement ; que le plan de situation légale comprenant ces balcons est fonctionnel et permet au 2^e étage l'accès à l'annexe à régulariser ; qu'un projet qualitatif doit rouvrir les balcons à ces 2 niveaux ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse au R+3 ; que celle-ci déroge aux articles 4&6 du Titre I du RRU en dépassant en hauteur et en profondeur le voisin de gauche, le numéro 30, qui est le moins profond sur une profondeur de 3,76m; qu'elle est implantée à plus d'1,90m de celui-ci ; qu'elle ne dépasse pas en profondeur ou en hauteur le numéro 34 ; qu'un projet qualitatif doit revoir sa profondeur pour répondre au Titre I du RRU ;

Considérant que le projet porte sur l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 5 unités) ainsi que la rehausse des façades et toiture avec l'ajout de lucarnes avant/arrière ;

Considérant que le logement supplémentaire exploite les 2 derniers niveaux projeté ;

Considérant que la volumétrie projetée de ces 2 derniers niveaux est excessive et déroge aux article 5 et 6 du Titre I du RRU car il ne s'agit pas d'un raccord harmonieux par rapport au numéro 30 d'une part et parce qu'elle le dépasse la hauteur de façade de 3,6m à l'avant et de 3,85 à l'arrière d'autre part ;

Considérant que le rehaussement proposé est trop massif et nuit à l'esthétique de la façade avant, aux touches Art Nouveau, ce qui ne répond pas à la zone ZICHEE ; que ce rehaussement est encore compromis par l'ajout de lucarnes ; que celles-ci sont de surcroit fort imposantes ; que la lucarne arrière dépasse en largeur les 2/3 de la largeur de la façade et déroge ainsi à l'article 6 du Titre I du RRU (lucarnes) ;

Considérant par rapport à la possibilité d'ajouter un logement supplémentaire ; qu'elle ne parait pas acceptable dans cet immeuble ; qu'en effet, celui-ci est déjà fort dense (4 logements légaux dont un dans le sous-sol) et ne comporte pas de caves privatives ;

Considérant l'impossibilité de créer des locaux communs ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que la 3^e chambre est plutôt de 8m² vu sa configuration spatiale, ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que la salle de bains de ce logement est assez petite (2,50mx1,66m) pour un logement 3 chambres ; qu'une 2^e salle d'eau ne serait pas superflue pour un logement de cette capacité ;

Considérant qu'il conviendrait de faire une proposition esthétique et respectueuse du RRU et de la situation légale en toiture visant plutôt l'agrandissement du logement existant au troisième étage que l'ajout d'un autre logement ; que la demande d'augmentation du nombre de logement avec rehausse et lucarne n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant par rapport à la proposition d'aménagement des autres logements ; qu'il ne s'agit pas de logement 2 chambres en situation légale ; qu'il y a lieu de privilégier l'aménagement de studios traversants ; que le cloisonnement projeté ne répond d'ailleurs pas à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) en prévoyant les salons en double jour, ce qui n'est pas qualitatif ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en aluminium ; que le matériau bois est plus adapté à ce style d'immeuble, en particulier en ZICHEE, notamment pour assurer le respect des cintrages ; qu'il conviendrait également de placer des allèges bien proportionnées pour les châssis disposant d'un garde-corps ;

Considérant que la corniche est en PVC et non en bois, ce qui n'est pas qualitatif ; que les mains-courantes des balcons sont à restaurer ;

Considérant qu'une DEP a été ajoutée en infraction après 2009 en façade avant ; que celle-ci n'est pas intégrée à la façade et déroge à l'article 10 du Titre I du RRU ;

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

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

