

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39140

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

### 8. Dossier PU-39140 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Nathalie Dewit</b>
<u>LIEU</u>	<b>CHAUSSÉE DE GAND 226</b>
<u>OBJET</u>	régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée, de la fermeture des terrasses et de l'aménagement intérieur
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone mixte, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/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 Madame Nathalie Dewit pour régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée, de la fermeture des terrasses et de l'aménagement intérieur, **Chaussée de Gand 226** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 0.6 du PRAS (Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne)
- Application de l'article 153 §2. al2 du COBAT (Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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.10 (éclairage naturel) ;

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 extension et la fermeture des balcons et donc pas de modifications de parties communes, du nombre de logement ou des compartimentages ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, 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 le projet porte sur la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée, construite entre 1987 et 1996 ;

Considérant que cette annexe déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (parcelle bâtie au-delà des 3/4 et dépassement du voisin le moins profond, le n°224 de +/- 7,4m) ;

Considérant que le projet dérogeait également au Règlement de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles de 1975 au moment de sa construction (dépassement des 3/4 de la parcelle et de la profondeur de 20m (profondeur de +/- 21m) ;

Considérant que cette annexe rend la parcelle trop densément bâtie au rez-de-chaussée (près de 80% de la parcelle construite) ; qu'elle rend le jardin trop étroit et peu praticable ; qu'il est pourtant important de garder des zones plantées en ville pour les efforts de biodiversité, de gestion de l'eau de pluie, de lutte contre les îlots de chaleur, etc ;

Considérant qu'un aménagement de type studio est possible au rez-de-chaussée sans l'annexe ; que l'annexe à régulariser au rez-de-chaussée ne peut dès lors être acceptée et doit être démolie ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la fermeture des balcons aux étages ; que celle-ci date d'au moins 1977 ;

Considérant que l'aménagement proposé des logements n'est pas qualitatif ; qu'en effet, l'ancienne partie balcon est surexploitée (zone cuisine, sanitaire de 3,28m<sup>2</sup>) ;

Considérant que suite à la fermeture des balcons l'éclairage naturel des logements est impacté (le living est essentiellement éclairé en double jour) ; que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et à la réglementation en vigueur dès 1975 qui prévoyait aussi 20% de surface nette éclairante ;

Considérant que la proposition de régulariser les châssis en PVC en façade avant n'est pas souhaitable en ZICHEE tout comme le caisson de volet apparent au rez-de-chaussée ;

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 DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



