

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39146

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

11. Dossier PU-39146 - mp

DEMANDEUR

Madame Bernadette Van der Eecken

LIEU

RUE NICOLAS DOYEN 72

OBJET

régulariser l'extension du rez-de-chaussée, la modification du profil de la toiture à l'arrière, la fermeture des balcons ainsi que la création d'une lucarne à l'avant, régulariser le changement de destination des combles en logement et la division du 1er étage en 2 logements (6 vers 8 logements) espaces structurants, zones de forte mixité - Le bien **se situe** dans le périmètre du plan directeur PAD « Heyvaert 3 approuvé en date du 7/10/2021

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2026 au 16/01/2026 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Bernadette VAN DER EECKEN** pour la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée, la modification du profil de la toiture à l'arrière, la fermeture des balcons ainsi que la création d'une lucarne à l'avant, la régularisation du changement de destination des combles en logement et la division du 1^{er} étage en 2 logements (6 vers 8 logements), **Rue Nicolas Doyen 72;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** 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 - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'art.3 (éclairage naturel), l'art.8 (WC), l'art.10 (superficie) et l'art.17 (local vélos) du Titre II du RRU ;

- le PAD « Heyvaert » (25 % de la parcelle en surface non bâtie) ;

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 **29/12/2025** ;

Considérant que le bien se situe **en espaces structurants** et en **zone de forte mixité** au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ; que le bien se trouve également dans le **PAD « Heyvaert »** approuvé en date du 07/10/2021 ;

Considérant que la **situation de droit existante** concerne un immeuble existant de type R+3 avec toiture à versants, comprenant un emplacement de stationnement, 6 logements et un grenier, pour une superficie hors-sol de 527m² ; que le bien dispose également d'un sous-sol de 118m² abritant les caves;

Considérant que le **projet vise** à régulariser :

- l'extension du rez-de-chaussée,
- la modification du profil de la toiture à l'arrière,
- la fermeture des balcons,
- la création d'une lucarne en façade avant,
- le changement de destination des combles en logement,
- la division du 1^{er} étage en deux logements

Considérant que le projet dispose d'une superficie de 578,8m², soit une augmentation significative de 51,8m² par rapport à la situation de droit existante ;

Volume

Considérant que le projet prévoit une extension du volume bâti tant au rez-de-chaussée qu'au niveau de la toiture arrière, sur toute la largeur du bâtiment, ainsi que la création d'une lucarne en façade avant ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée n'entraîne pas de conséquences notables pour les parcelles voisines mais se fait au détriment de la qualité de la zone de jardin ; que cette extension occupe plus des trois quarts de la profondeur de la parcelle ; que le bien est situé dans le périmètre du PAD « Heyvaert », qui remplace ici l'article 4 du Titre I du RRU et impose, de la même manière, que 25% au moins de la parcelle reste non bâtie ; que cette exigence n'est pas respectée; que le projet n'assure pas un aménagement équilibré et de qualité de la parcelle ;

Considérant que les dimensions de la lucarne en façade avant excèdent largement les deux tiers de la largeur de la toiture, en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, sans qu'une justification acceptable n'ait été apportée ; que cette dérogation n'est dès lors pas valablement motivée et ne peut être admise;

Logements

Considérant que la situation existante comprenait 6 logements, dont 1 loft et 5 appartements d'une chambre ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre de logements de 6 à 8 unités et leur réaménagement, que le projet propose uniquement des petites typologies, à savoir, 6 studios et 2 appartements d'une chambre ; que cette typologie ne répond pas aux besoins identifiés par la commune en matière de logements familiaux avec plusieurs chambres et que cette densification ne s'accompagne d'aucune amélioration qualitative proportionnelle ;

Considérant que la fermeture des terrasses arrière, d'une superficie d'environ 4,5m² (ce qui n'est pas négligeable), entraîne la suppression de toute surface extérieure privative pour les logements des étages, portant ainsi atteinte à la qualité de vie des occupants ; que cette intervention réduit

également les surfaces nettes des baies vitrées en façade arrière, en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que la nouvelle chambre créée au rez-de-chaussée présente une superficie de 8,4m², inférieure aux normes minimales prescrites par le Titre II du RRU ; que le projet ne respecte dès lors pas les exigences de l'article 3 relatif aux superficies minimales ;

Considérant que les logements présentés comme studios par le demandeur possèdent en réalité une chambre clairement séparée par un mur, mais dont la porte a été supprimée ; ces logements doivent donc être considérés comme des appartements d'une chambre ; que, dans cette configuration, l'absence de sas entre les toilettes et la pièce de séjour constitue une infraction à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau logement sous toiture ; que celui-ci est situé au quatrième étage sans desserte par ascenseur, ce qui pose un problème manifeste de fonctionnalité et d'accessibilité ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements doit s'accompagner d'une amélioration qualitative des espaces communs ; que la proposition de stationnement pour 6 vélos en sous-sol, accessible uniquement via un couloir étroit et un escalier raide, s'avère peu fonctionnelle, voire dangereuse, et ne répond pas aux prescriptions de l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne prévoit que des logements de petite taille, supprime toute surface extérieure privative pour les étages supérieurs et n'apporte aucune amélioration qualitative des espaces communs ; que le projet entraîne ainsi une dégradation sensible des conditions d'habitabilité et ne garantit pas une qualité d'habitat satisfaisante ;

Jardin

Considérant que, selon le texte du formulaire de demande, la cour serait perméable mais que les plans sont peu détaillés à ce sujet et ne garantissent donc pas la conformité par rapport à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Façade

Considérant enfin que les modifications apportées à la façade avant, notamment le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC, l'installation d'une porte de garage en aluminium ainsi que la mise en peinture d'éléments décoratifs en pierre, portent atteinte au caractère architectural initial du bâtiment et qu'une restauration conforme à l'état d'origine serait nécessaire ;

Considérant que, pour l'ensemble des raisons exposées 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

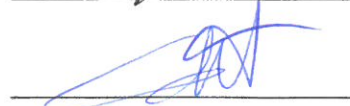
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

