

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38852

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

7. Dossier PU-38852 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Gabriel Gregoire
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE NINOVE 1144 RUE VAN SOUST 613
<u>OBJET</u>	régulariser le PU-37734 par l'agrandissement du volume en toiture à l'arrière (rue Van Soust), la division du duplex supérieur en 2 logements, la modification des façades
<u>ZONE AU PRAS</u>	En zone d'habitation, le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 Gabriel Gregoire pour régulariser le PU-37734 par l'agrandissement du volume en toiture à l'arrière (rue Van Soust), la division du duplex supérieur en 2 logements, la modification des façades, **Chaussée de Ninove 1144 - Rue Van Soust 613**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2025 au 20/05/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- 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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/05/2025 ;

Vu le permis PU-37734, délivré en date du 14/01/2021, pour le réaménagement d'une maison de rapport avec 3 logements et un rez-de-chaussée commercial vers une maison de rapport avec un commerce (75 m²), un espace pour profession libérale (29,5 m²) au rez-de-chaussée et 2 logements au niveau des étages, la transformation du volume du toit ainsi que la régularisation de la fermeture des cours intérieures et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet reprend essentiellement la volumétrie du PU-37734 ; que celle-ci comprenait 2 activités économiques au rez-de-chaussée (1 commerce à l'avant et une profession libérale à l'arrière), un logement 2 chambres au 1^{er} étage et un duplex 3 chambres, aux 2 derniers niveaux, à savoir que le duplex dispose d'un toit terrasse à l'arrière de la toiture et dispose d'une petite annexe, accolée à celle-ci, en lien avec ce toit terrasse ;

Considérant que le projet prévoit l'élargissement de l'annexe autorisée en toiture arrière ; que ce volume annexe se justifiait pour viabiliser la terrasse car il permettait de créer une cuisine d'été ou une fonction similaire pour la terrasse comme du rangement ;

Considérant qu'en situation projetée, le volume annexe à la toiture est plus large que le volume autorisé (on passe de 2,47m de large à 3,62m), ce qui vient accentuer les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et n'est plus justifiable ; que ceci sert plutôt à ajouter un logement supplémentaire et donc à augmenter la densité que l'habitabilité, ce qui n'est pas souhaitable,

Considérant que le logement prévu au 2^e étage n'a plus de terrasse en situation projetée, ce qui est aussi regrettable (pour l'architecture de la façade et pour la qualité du logement) ; qu'il serait dès lors appréciable de la conserver ; que la commune privilégie un grand logement avec extérieur et séjour adaptés par rapport à deux logements plus petits dans une politique de favorisation des logements adaptés aux familles ;

Considérant qu'il serait regrettable que le plus petit logement soit le seul à bénéficier d'un extérieur ; Considérant que l'agrandissement du volume, en toiture, à l'arrière n'est dès lors pas acceptable ; que la division du duplex n'est donc pas acceptable pour les mêmes motifs ;

Considérant, en outre, que la taille du local vélos de 6,5m² et l'absence de parking voitures ne plaident pas en faveur d'une division des 2 derniers niveaux en 2 logements ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à un aménagement similaire au PU-37734 en termes de volumétrie et d'aménagement en toiture ;

Considérant que ceci donne l'avantage de conservation des travaux déjà réalisés par le demandeur au 1^{er} et au 2^e étage ;

Considérant que le projet modifie la zone de recul ; qu'il prévoit suffisamment de surfaces végétalisées ; qu'il ne déroge donc pas à l'art.11 du Titre I du RRU ; qu'il conviendrait cependant de détailler davantage les limites de cette zone de recul sous la forme de petits murets ou de haie basse ; Considérant que des emplacements vélos sont prévus au-dessus d'une chambre de visite publique au sein de cette zone de recul, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une limite plus détaillée de la zone de recul (haie basse ou muret en brique) et de supprimer les emplacements vélos situés au-dessus de la chambre de visite (les 2 emplacements vélos situés au-delà de celle-ci peuvent être préservés) ;

Considérant que l'aménagement projeté au 1^{er} étage déroge à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), ce qui est aussi le cas en situation autorisée et est dû à l'agencement des baies, en façade avant, qu'il n'y a pas lieu de modifier ; que le nouvel aménagement permet une chambre supplémentaire ; que le séjour de ce logement de 37m² paraît adapté à la création d'une chambre supplémentaire également ; que l'aménagement projeté du logement du 1^{er} étage est, dès lors, acceptable ;

Considérant que le projet change l'aménagement du rez-de-chaussée en étendant le commerce sur la profession libérale par rapport à la situation autorisée ; que le commerce, de type fitness, passe ainsi de 75 à 95m², ce qui est acceptable en zone d'habitation où les commerces sont autorisés jusqu'à 150m² sans mesure particulière de publicité ; que cela ne pose pas de problème d'un point de vue urbanistique ;

Considérant que la taille du local vélos paraît trop restreinte ; qu'il y a dès lors lieu de l'agrandir ;

Considérant que le projet ne prend pas autant soin de la façade donnant sur la rue Van Soust en situation projetée qu'en situation autorisée ; que la façade projetée n'offre pas de cohérence entre le rez-de-chaussée et les étages au niveau des lignes constructrices, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition de façade plus qualitative et harmonieuse par rapport aux étages en ce qui concerne la façade donnant sur la rue Van Soust ;

Considérant que, pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

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 21/05/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- revenir à un aménagement similaire au PU-37734 en termes de volumétrie et d'aménagement en toiture
- analyser la possibilité de conserver une terrasse au 2^e étage en fonction du nouvel aménagement du duplex
- prévoir une limite plus détaillée de la zone de recul (haie basse ou muret en brique) et supprimer les emplacements vélos situés au-dessus de la chambre de visite Sibelga (les 2 emplacements vélos situés au-delà de celle-ci peuvent être préservés)
- agrandir le local vélos
- faire une proposition de façade plus qualitative et harmonieuse par rapport aux étages en ce qui concerne la façade donnant sur la rue Van Soust

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

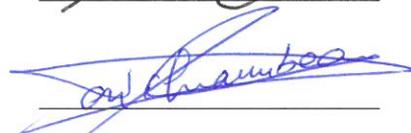
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

