

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39328

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/10/2026

2. Dossier PU-39328 - sk

DEMANDEUR

Madame Marie Gyselbrecht

LIEU

RUE HAECK 38

OBJET

L'augmentation du volume et du nombre de logement (passant de 5 à 6 unités), par le réaménagement des combles (+6), d'un immeuble de rapport ainsi que la régularisation de la fermeture d'un balcon arrière au niveau +5 et la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 1 courrier sans demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- 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 - hauteur)

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

- 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 Marie GYSELBRECHT pour l'augmentation du volume et du nombre de logement (passant de 5 à 6 unités), par le réaménagement des combles (+6), d'un immeuble de rapport ainsi que la régularisation de la fermeture d'un balcon arrière au niveau +5 et la modification de la façade avant, **Rue Haeck 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 22/09/2026 au 06/10/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant
 - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs
 - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

Considérant **qu'1 courrier de remarques sans demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 10/09/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18995, délivré en date du 25/05/1934, pour la construction d'une maison de rapport ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19116, délivré en date du 24/08/1934, pour l'exhaussement d'un 5e étage ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38794, introduite en date du 15/05/2024 par le même demandeur et classée sans suite en date du 15/10/2025, pour la création d'un duplex sur les deux derniers étages d'un immeuble de rapport (maintien des 5 logements existants), incluant la fermeture d'un balcon arrière, l'aménagement de deux terrasses et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 que la demande porte sur l'augmentation du volume et du nombre de logements (passant de 5 à 6 unités), par le réaménagement des combles (+6), d'un immeuble de rapport ainsi que la régularisation de la fermeture d'un balcon arrière au niveau +5 et la modification de la façade avant ;
 Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble mixte de rapport ; qu'il se compose, à front de rue, d'un rez-de-chaussée, cinq niveaux et un étage en recul ; que le fond de parcelle est également très construit (R+1) pour une densité globale élevée de la parcelle ; que des renseignements urbanistiques récents (2025) dénombrent un ensemble de 5 logements pour l'immeuble principal et une unité dans le volume arrière ;

Considérant que la présente demande ne concerne que les deux derniers étages de la construction située à front de rue ; que chaque niveau du bâtiment avant (du +1 au +5) s'étend sur une surface habitable de 110m² pour des logements existants de 2-chambres ; que l'étage en recul, légalement affecté à des mansardes, présente une superficie existante de +/- 70m² ;

Considérant que l'actuel projet vise, premièrement, à transformer le dernier étage (+6) en un studio indépendant ; que, si la Commune préconise normalement d'abord de profiter des surfaces existantes pour agrandir, le plus souvent en duplex, les logements existants, un avis défavorable du SIAMU sur la précédente demande (PU-38794) a mis à mal l'aboutissement du précédent dossier ; que le demandeur décrit une évolution de ses intentions ;

Considérant que les derniers renseignements urbanistiques ne définissent pas non plus le dernier étage comme lié à celui d'en-dessous ; que les plans y reprennent un ensemble de mansardes mais que l'immeuble dispose aussi de caves privatives au sous-sol ; que cet étage appartient enfin à un propriétaire unique et que chaque pièce n'est dès lors pas/plus répartie entre tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que le liaisonnement des deux derniers étages induit également un très grand logement (+/- 180m²) ; que le PU-38794 prévoyait un aménagement de trois chambres et un généreux espace de séjour ; que le demandeur le décrit comme peu adapté à leurs besoins ;

Considérant que le dernier étage, concerné par la demande, rassemble aussi une série d'atouts qui permettent d'appuyer positivement sa transformation en une unité de logement ; qu'il présente une superficie légale habitable et confortable de +/- 70m² ; que la forme de la toiture, peu pentue, offre des fenêtres et vues droites sur les deux façades pour un logement traversant ; qu'un ascenseur le rend facilement accessible jusqu'à son niveau d'entrée (+5) et que l'aménagement avancé permet, pour une fois, la création d'un « petit » logement, type studio, de qualité ;

Considérant toutefois que, pour garder en lien la surface de la salle de bain avec l'espace de vie et pour répondre aux contraintes du SIAMU par rapport à l'accessibilité de l'ascenseur, une extension du volume (+/- 10m²) est envisagée en accollement de l'annexe arrière existante ; que celle-ci est directement accessible depuis le séjour ; que la note explicative la décrit comme un jardin d'hiver, largement vitré ;

Considérant que cette partie de la demande déroge aux art.4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et hauteur de construction ; que, au vu de la densité existante déjà très importante de la parcelle et la situation de l'immeuble parmi les plus hauts de la rue, une augmentation du volume légal apparaît pourtant urbanistiquement difficile à justifier ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la connexion du volume principal vers la salle de bain à une construction minimaliste ;

Considérant que l'accès vers un espace extérieur privatif est ensuite toujours une plus-value pour un logement en ville ; que la possibilité d'aménager une terrasse, pour la création d'une nouvelle unité de logement, est aussi un argument positif ; que la révision du volume de connexion, sur la plate-forme existante du 6^e étage, influence directement les possibilités d'aménagement et que la commission de concertation privilégie une option plus proche de la demande précédente (terrasse spacieuse) ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans dans ce sens ;

Considérant que le projet maintient positivement l'installation d'un complexe végétal extensif sur la zone de recul (1m90) par rapport au voisin ;

Considérant que l'actuel projet revient également avec l'ambition de créer, sur la zone de recul de la façade avant, une seconde terrasse pour le logement projeté ; que celle-ci, de par l'installation d'un garde-corps à l'alignement de la façade, a été jugée, dans l'avis du PU-38794, dérogatoire à l'art.5 du Titre I du RRU et non acceptable en ZICHEE ; que la commission de concertation souligne encore la situation très haute de l'immeuble dans la rue ; qu'il y a dès lors lieu de suivre les recommandations précédemment émises et de limiter l'aménagement du recul du dernier étage (façade avant) à une toiture végétale inaccessible ;

Considérant que, d'après une remarque introduite dans le cadre de l'enquête publique, une portion des surfaces du 6^e étage semblent cependant encore appartenir aux parties communes de l'immeuble (machinerie ascenseur sur les plans d'archive PU-19116) ; que le voisin défend plusieurs manquements par rapport à la copropriété ou l'acte de base ; que le demandeur confirme des actes devant encore être validés par un notaire ; que la commission de concertation ne s'estime pas compétente pour juger/analyser les détails d'un acte de base notarial mais qu'elle rappelle les obligations civiles de chacun au sein d'une copropriété et le respect des règles établies ; que l'obtention éventuelle d'un permis d'urbanisme n'autorise pas à passer outre le rachat de surfaces ou l'accord des autres

propriétaires pour des travaux touchant aux parties communes ; qu'un permis d'urbanisme peut éventuellement être rendu civilement non exécutable sans accord de ses voisins ;

Considérant que le projet vise, deuxièmement, toujours à régulariser, pour le 5^e étage, la fermeture d'un ancien balcon arrière ; que celle-ci, sans modification significative du gabarit général, ne peut être jugée dérogatoire ou impactante pour le voisinage ; qu'une vue de la façade arrière met en évidence pareille fermeture pour tous les étages du bien ; qu'elle permet d'agrandir légèrement l'espace du séjour et que le logement profite encore positivement d'un balcon en façade avant ; que cette partie de la demande est dès lors, sur le principe, acceptable ;

Considérant toutefois que le dessin en coupe ne présente, regrettablement, pas d'adaptation qualitative de l'ancienne maçonnerie, très mince (9cm), avec intention de recréer une vraie nouvelle façade ; que le simple maintien de la maçonnerie d'origine en guise d'enveloppe pour le nouveau volume chauffé entraîne directement la création d'une fuite thermique non souhaitable ; que la commission de concertation réitère dès lors ses conditions d'acceptation et qu'il y a lieu, pour recréer une façade arrière de qualité, d'adapter l'épaisseur de la maçonnerie en plus de prévoir une isolation conforme aux exigences actuelles de la PEB ;

Considérant que la fermeture du balcon arrière impacte également le bon aménagement intérieur de l'appartement et plus particulièrement l'apport en éclairage naturel ; que la commission de concertation regrette, une nouvelle fois, le manque de considération pour des remarques précédemment émises ; qu'elle continue de juger la proposition comme une diminution/perte par rapport à la situation existante de droit (PU-19116) ; que, de par la réduction des baies intérieures, le séjour ne peut plus être considéré, sur le plan actuel, comme suffisamment éclairé ; qu'il y a dès lors lieu de rouvrir les deux baies concernées, conformément au plan d'archive, sur le même alignement que celle séparant la chambre 1 du séjour (largeur : 2m60) ;

Considérant que le projet maintient aussi un WC intégré à la salle de bain ; que celui-ci est également jugé comme regrettable, en ce qui concerne le bon aménagement des lieux, par rapport à la situation existante de droit ; que la taille de la salle de bain permet pourtant de conserver un WC séparé ; que ce type de modification peut toutefois être réalisée sans autorisation urbanistique ;

Considérant que le précédent avis SIAMU (19/11/2024) marquait une retenue sur l'inutilité de l'exutoire de fumée ainsi que sur le manque d'accès à la machinerie de l'ascenseur ; que l'actuel avis, concernant cette nouvelle demande, n'est pas encore disponible ;

Considérant que le dossier renseigne enfin une cave disponible au sous-sol pour chaque unité de logement, également l'unité nouvellement créée ; que cela répond à l'art. 3 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'aucune adaptation n'est par contre prévue au niveau des locaux communs ; que le demandeur confirme un rangement privatif des vélos dans les caves et l'inexistence d'un local commun pour le stockage des poubelles ; que cela déroge aux art.16-17-18 du Titre II du RRU ; que, si la commission de concertation regrette ce manque d'amélioration, elle s'accorde pour le justifier par la création d'une petite unité supplémentaire (type studio), avec peu d'impact sur l'occupation réelle du bien (max 2 personnes) ;

Considérant que la dérogation au stationnement (RRU, Titre VIII, art.6) est également accordée pour les mêmes raisons ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, le dessin continue de prévoir des châssis en PVC pour le 5^e étage ainsi que des menuiseries en bois brun pour celui en recul ; que cette proposition n'apparaît toujours pas satisfaisante pour un immeuble qui se situe en ZICHEE, pour laquelle une attention particulière est portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que seul le bois peint, conforme à la situation originelle des immeubles datant de cette époque, est acceptable et qu'une finition blanche permettra de garder la cohérence avec les autres étages ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter le projet dans ce sens ;

Considérant qu'un strict respect des plans d'archive (PU-19116) pour la division des baies doit également être assuré ; que le triple châssis du 5e étage se doit d'être partagé en trois dormants équivalents et qu'il y a dès lors lieu de corriger le dessin ;

Considérant que l'élargissement de la baie centrale, pour le dernier niveau, ne soulève, dû à sa situation en recul peu visible depuis l'espace public, pas de remarque ; qu'il y a par contre lieu, en lien avec l'inaccessibilité de la plate-forme avant, de prévoir le maintien d'une allège à la même hauteur que l'existante ;

Considérant que les châssis du dernier étage gagneraient aussi à disposer d'une division plus proche des fenêtres d'origine ; qu'il y a lieu de revoir la proposition pour une imposte fixe et une largeur d'ouvrants mieux coordonnée avec les baies des étages inférieurs ;

Considérant que les plans maintiennent encore toujours une isolation (+20cm), par l'extérieur, de la toiture existante ; que celle-ci ne soulève pas de remarque particulière ; qu'il y a quand même lieu de respecter la précédente exigence d'un albédo faible (finition claire) pour le revêtement de finition ; que celui-ci doit apparaître sur les plans ;

Considérant que Bruxelles Environnement continue d'encourager aussi l'intégration de nichoirs dans le projet et/ou sur la façade arrière ;

Considérant que la corniche encore existante et travaillée mérite enfin une attention particulière de préservation ; qu'un dessin plus explicite de son détail devrait apparaître sur les plans et la légende des matériaux confirmer « maintien de la corniche existante en bois, peinte en blanc » ; qu'il y a lieu de veiller à son entretien régulier pour garantir sa pérennité dans le temps ;

Considérant que l'ensemble des éléments de la façade principale (feronneries, pierres, béton, briques, menuiseries, etc.) nécessitent un entretien régulier et soigné ; que la qualité d'une façade avant participe directement à l'embellissement des espaces publics ;

Considérant que, si tous les éléments d'origine encore présents sur la façade avant se doivent d'être restaurés, le patrimoine intérieur aussi mérite d'être remis en valeur ; qu'il participe directement au caractère architectural du bien et que, à la fois, les menuiseries, les carrelages d'époque, les moulures, les cheminées, les portes existantes, etc. gagneraient à être préserver et/ou réinstaller dans l'aménagement du nouveau logement ;

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

- Limiter, pour le 6^e étage, la connexion du volume principal vers la salle de bain à une construction minimaliste ;
- Prévoir l'aménagement de la toiture plate-forme restante en une terrasse spacieuse, plus proche de la demande antérieure (PU-38794), selon un respect du code civil (recul de 1m90 végétalisé) ;
- Limiter l'aménagement du recul du dernier étage (façade avant) à une toiture végétale inaccessible ;

- Prévoir une adaptation conforme de la nouvelle façade arrière, au droit de l'ancien balcon, pour un respect des exigences actuelles de la PEB (épaisseur maçonnerie, isolation, etc.) ;
- Rouvrir, pour le 5^e étage, les deux baies intérieures de l'espace de vie pour un alignement sur celle séparant la chambre 1 du séjour (largeur : 2m60) ;
- Prévoir, pour l'ensemble de la façade avant, des châssis en bois, peints en blanc, selon une division conforme à la situation d'origine (PU-19116) et concordante avec les étages inférieurs; trois dormants équivalents pour le châssis triple (5^e étage) ;
- Maintenir une allège identique à l'existante pour la baie centrale du 6^e étage ;
- Revoir la division des baies (6^e étage) pour une imposte fixe et une largeur d'ouvrants mieux coordonnée avec les baies des étages inférieurs ;
- Confirmer, sur les plans (coupe), le revêtement de finition de la nouvelle toiture avec un albédo faible (finition claire) ;
- Reprendre un dessin plus explicite de la corniche existante et confirmer la légende des matériaux « maintien de la corniche existante en bois, peinte en blanc » ;

Article 2

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

- S'assurer d'obtenir l'accord des autres copropriétaires, conformément aux exigences de l'acte de base, pour l'ensemble des travaux projetés touchant aux parties communes de l'immeuble ;
- Privilégier le retour, pour le 5^e étage, à un WC séparé de la salle de bain (PU-19116) ;
- Prévoir l'intégration de nichoirs dans le projet et/ou sur la façade arrière ;
- Veiller à un entretien régulier de la corniche existante pour garantir sa pérennité dans le temps ;
- Veiller à la restauration de tous les éléments de façade, visible depuis l'espace public, encore existants (corniches, ferronneries, pierres, béton, briques, menuiseries, etc.) ;
- Veiller à maintenir en place et/ou réinstaller au sein du logement l'ensemble des éléments de patrimoine intérieur encore existants : menuiseries, carrelage, moulure, cheminée, portes, etc. ;

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. 16-17-18 – locaux communs

Titre VIII, art. 6 - stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

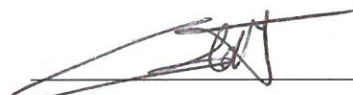
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

