

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39334

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

5. Dossier PU-39334 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Muhamet Brahimi

LIEU

AVENUE DES MYRTES 79

OBJET

la régularisation d'une annexe arrière, du changement de destination du rez-de-chaussée en logement (3 vers 4 logements), de l'imperméabilisation de la zone de recul, de l'abattage d'un arbre entre 2004 et 2009, du changement des châssis ainsi que la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

- zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Muhamet Brahimi pour la régularisation d'une annexe arrière, du changement de destination du rez-de-chaussée en logement (3 vers 4 logements), de l'imperméabilisation de la zone de recul, de l'abattage d'un arbre entre 2004 et 2009, du changement des châssis ainsi que la modification de la façade avant, **Avenue des Myrtes 79** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 22/09/2026 au 06/10/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
- le Titre II : art.3 (espace de rangement), art.4 (hauteur sous-plafond, art.10 (éclairage naturel) ;
- le Titre VIII, art.6 (stationnement privatif)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite 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 ;

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

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport R+3 comprenant les parties communes au rez-de-chaussée dont 1 garage voitures et 3 appartements aux étages (1 par étage) ;

Considérant que la zone de recul projetée est essentiellement prévue en dalles gazon en situation projetée ; que ceci n'est pas suffisant pour répondre à l'article 11 du Titre I du RRU ; que la situation de droit est plus qualitative ;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus sur cette zone de recul ; que ceci nuit à son esthétique ;

Considérant qu'un emplacement pour PMR est prévu sur cette zone de recul ; que ceci est aussi contraire à l'article 11 du Titre I du RRU ; que la zone de recule ne peut autoriser le stationnement ; qu'elle doit servir tout au plus d'accès au garage s'il y en a un ; que le traitement projeté de la zone de recul n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une extension, en façade arrière, au rez-de-chaussée ; qu'en terme de profondeur, cette annexe est englobée par les voisins et n'est pas problématique à ce sujet ; que la hauteur sous-plafond de 2,34m est toutefois problématique ; qu'en effet, elle ne permet pas toutes les affectations et notamment le logement, or c'est ce qui est demandé ; que cette annexe n'est dès lors pas justifiable ;

Considérant que la zone de cour et jardin est rendue imperméable sur plus de 50 % de sa surface, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU et ne tend pas à répondre à la prescription 0.6 du PRAS ; qu'un projet plus qualitatif devrait présenter au moins une végétalisation du jardin sur au moins 50 % de sa surface ;

Considérant qu'un arbre à haute tige a été abattu en infraction entre 2004 et 2009 ; qu'un autre arbre a été replanté près de l'annexe à régulariser mais qu'il est de taille plus contenue ; qu'il conviendrait de planter un arbre à haute tige ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée en logement ;

Considérant que l'aménagement de ce logement se fait au détriment d'un emplacement de parking et via la suppression des caves ; qu'ainsi les logements ne disposent plus d'espaces pour le rangement privatif, ce qui n'est pas acceptable ; que le projet déroge aux articles 3 du Titre II du RRU et 6 du Titre VIII du RRU ;

Considérant que la hauteur sous-plafond du logement à régulariser au rez-de-chaussée est de 2,34m ; que ceci n'est pas une hauteur suffisante pour un logement, en particulier si celui-ci est situé au rez-de-chaussée ; que le projet déroge de 16cm à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'une partie du séjour est éclairée en double jour uniquement ; que ceci déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que l'aménagement du logement projeté au rez-de-chaussée prévoit une chambre côté rue, ce qui est déjà discutable ; que l'installation de cette chambre demande la modification de la façade avant ; que la baie projetée ne dispose pas d'une allège assez importante, ce qui n'est pas esthétique pour la façade et ne contribue pas à l'intimité de la chambre ; que le matériau choisi pour l'allège n'est pas harmonieux avec le reste du soubassement ; que l'intervention dénature trop la façade avant ;

Considérant que l'immeuble n'est pas suffisamment grand pour augmenter le nombre de logement tout en prévoyant des locaux communs ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement à régulariser n'est pas qualitatif ; que la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée ne logement n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet régularise aussi des châssis en PVC aux étages ; qu'au vu de sa situation hors ZICHEE et de l'absence de cintrage, ceci pourrait être accepté dans un projet globalement plus qualitatif ;

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



