

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39302

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

6. Dossier PU-39302 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Mujesira Demirovic
<u>LIEU</u>	RUE DU PARUCK 5
<u>OBJET</u>	la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la démolition d'un escalier existant, l'extension de la terrasse au 1er étage, la régularisation des châssis en façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	-zone d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS 15 "Gazomètre" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 08/03/2018
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	Du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 Mujesira Demirovic pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la démolition d'un escalier existant, l'extension de la terrasse au 1er étage, la régularisation des châssis en façade avant, **Rue du Paruck 5** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 22/09/2026 au 06/10/2026** pour le motif suivant :

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 10 du Titre II (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 maison unifamiliale ; 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 d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPAS 15 "Gazomètre"** approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 08/03/2018 ;

Considérant que la situation légale est une maison unifamiliale R+2 comprenant un garage, des locaux de rangement au rez-de-chaussée et un jardin, les pièces de jour au 1^{er} étage et les chambres + une salle de bains au 2^e étage ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et induit la suppression de l'escalier existant reliant le 1^{er} étage au jardin ;

Considérant que cette annexe projetée ne dépasse, sur plans, ni le voisin le plus profond (le numéro 7), ni de plus de 3 mètres le voisin le moins profond (le numéro 3) ; qu'elle est inférieure en profondeur de 30 cm aux 15m envisageables au PPAS ;

Considérant que la zone de cour et jardin reste assez profonde en situation projetée ;

Considérant que la demande nécessite une rehausse de mitoyenneté du côté du n°3 de 40cm sur environ 2,70m, ce qui n'est pas très impactant ; d'autant plus que la rehausse donnera sur une toiture plate ;

Considérant que cette annexe sert à créer une chambre supplémentaire et donc à améliorer l'habitabilité d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit aussi l'extension de la terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant que sur plans, la profondeur annoncée au 1^{er} étage dépasse celle du plus profond, le n°7 ; que ceci déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le projet ne pourra pas dépasser la profondeur du n°7 au rez-de-chaussée ;

Considérant que la suppression de l'escalier vers le jardin est regrettable mais peut être accepté du fait que le séjour au 1^{er} étage dispose d'une grande terrasse ;

Considérant que la terrasse projetée au 1^{er} étage est prévue à moins d'1,90m des logements situés au n°3 ; que ceci est impactant pour les terrasses de ces logements et ne respecte pas le code civil ; qu'il y a dès lors lieu de respecter le code civil ;

Considérant que le dessin de la terrasse n'est pas cohérent en plan et en coupe ; qu'il y a dès lors lieu de mieux étudier celui-ci en rendant des coupes de détail et une élévation arrière correctement dessinée ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage ne comporte pas de garde-corps ; que ceci est dès lors à prévoir ;

Considérant que les plans d'aménagement intérieur des étages sont inchangés ;

Considérant que le plan de situation projeté prévoit la conservation des pièces existantes qui seront utilisées autrement : la pièce de rangement située derrière le garage devient une buanderie et la buanderie située à côté de cette buanderie une pièce de lecture ; que la chambre se situe au niveau de la partie à construire ;

Considérant que la pièce de lecture n'a pas de lumière directe ; que cette pièce étant en lien avec la chambre du rez-de-chaussée, ceci peut être accepté ; qu'elle peut très bien servir de pièce de lecture, de rangement/dressing ;

Considérant que les châssis sont à régulariser en façade avant de bois à PVC blanc + porte de garage en métal blanc ; qu'il n'y a pas de cintrage nécessaire pour ces baies vu leurs formes rectangulaires ; que le projet se situe hors ZICHEE ; que ceci est dès lors acceptable ;

Considérant que le garde-corps du séjour a été retiré ; qu'il n'y en a jamais eu au 2^e étage ; que ceci constitue tout de même une situation dangereuse ; qu'il y a dès lors lieu de remettre des garde-corps conformes aux étages (barres discrètes peintes en noir ou en blanc pour chaque baie) ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Veiller à vérifier la profondeur du n°7 et s'aligner à cette limite au rez-de-chaussée
- Respecter le code civil (terrasse du 1^{er} étage)
- Prévoir un garde-corps pour la terrasse arrière au 1^{er} étage
- Prévoir une coupe détaillée de la terrasse projetée et de ses parties végétalisées et revoir le dessin de l'élévation arrière en conséquence
- Remettre des garde-corps conformes aux étages en façade avant (barres discrètes peintes en noir ou en blanc pour chaque baie)

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 I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



