

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39299

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

7. Dossier PU-39299 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Avni Damzi
RUE DU GULDEN BODEM 10

LIEU

OBJET

la régularisation de la démolition d'une toiture vitrée pour la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la modification de la façade avant dont la modification de la lucarne à rue

ZONE AU PRAS

zones d'habitation à prédominance résidentielle

ENQUETE PUBLIQUE

du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes)

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 Avni Damzi pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la régularisation de la modification de la façade avant dont la modification de la lucarne à rue, **sis rue du Gulden Bodem 10** ;

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

Considérant que la demande déroge en outre au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

l'art.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 ne modifient pas le compartimentage des espaces ni le nombre d'unités de logement ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-26262 délivré le 07/08/1954 pour la construction d'un immeuble de 2 étages ;

Vu le permis PU-26682 délivré le 05/12/1955 pour la construction d'une toiture vitrée au RDC en façade arrière ;

Vu le permis PU-29890 délivré le 27/06/1969 pour la construction d'un 3^{ème} étage ;

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

Considérant qu'en situation légale le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport mitoyen en R+2+T occupant une parcelle d'environ 130m² reprenant un jardin arrière de 47m² ; que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 04/02/2020, à 4 unités de logements, soit 1 appartement 1 chambre par niveau ; que le sous-sol accueille les caves et les locaux techniques ;

que le demandeur Monsieur Avni Damzi est propriétaire du bien depuis 06/04/2020 ;

Considérant que la demande vise la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et la régularisation de la modification de la façade avant incluant la modification de la lucarne à rue ;

VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée comprenait en partie arrière une toiture vitrée ; que celle-ci a été démolie afin de permettre la réalisation de la nouvelle annexe arrière ;

Considérant que l'annexe projetée, d'une superficie d'environ 14 m², déroge aux prescriptions du Titre I du RRU en matière de profondeur et de hauteur : qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine de gauche la moins profonde - le dépassement étant précisément de 5,16 m ; que cette situation déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que d'autre part l'extension est couverte par une toiture plate végétalisée, impliquant une rehausse des deux murs mitoyens d'environ 85 cm de hauteur sur une largeur d'environ 75 cm ; que cette intervention déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant toutefois que les dérogations sollicitées peuvent être considérées comme justifiées au regard de la configuration des lieux : que la rehausse des murs mitoyens demeure limitée et n'est pas de nature à engendrer des nuisances significatives en intérieur d'îlot ou sur les parcelles voisines (ombre portée négligeable) ; que l'extension permet en contrepartie d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité du logement du RDC : qu'en effet l'espace de séjour du logement est de superficie limitée en situation légale et ne bénéficie pas d'un apport de lumière naturelle directe suffisant ; que le nouvel aménagement permet de créer un espace de vie plus généreux regroupant le séjour, la salle à manger et la cuisine, largement ouvert sur le jardin ; que cela permet d'avoir des vues

dégagées vers l'extérieur et améliore significativement l'apport de lumière naturelle au sein du logement ;

Considérant que l'augmentation de la superficie habitable de l'appartement permet en outre de libérer de l'espace pour créer une salle de bain directement en relation avec la chambre, améliorant ainsi la fonctionnalité et le confort du logement ;

Considérant dès lors, au regard des éléments précités, que la réalisation de l'annexe arrière au rez-de-chaussée est jugée favorable et que les dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU sont accordées ;

Considérant que la surface nette éclairante de la chambre est inférieure au 1/5ème de sa superficie mais que cette situation correspond à la situation de droit et n'est pas aggravée par le projet ; que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

PERMÉABILITÉ

Considérant qu'une terrasse est aménagée en partie arrière, dans le prolongement direct de l'espace de séjour ; que cette terrasse, cumulée à l'emprise de l'annexe, entraîne une diminution significative de la surface perméable du jardin disponible en situation de droit ; que l'annexe est surmontée d'une toiture végétalisée permettant de réintroduire une surface absorbante sur la parcelle mais qu'une intervention plus significative en faveur de la perméabilité de la parcelle serait toutefois souhaitable ; qu'il convient dès lors de prévoir pour la terrasse un revêtement constitué de dalles à joints ouverts permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant qu'il convient de veiller à la mise en œuvre d'un dispositif de toiture végétalisée présentant de réelles qualités en matière de rétention et d'absorption des eaux pluviales ainsi que de développement de la végétation ; qu'à cet égard qu'une solution de type « Quick Sedum » ne peut être retenue car elle ne permet pas d'assurer une épaisseur de substrat et un développement végétal suffisants pour présenter un bénéfice réel en termes de biodiversité, de rétention des eaux et de développement de la flore ; qu'il convient dès lors de prévoir une épaisseur de substrat d'au moins 15 cm afin de garantir la qualité et la pérennité de la toiture végétalisée projetée ;

FAÇADE

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation de la façade avant, y compris la régularisation de la lucarne en toiture ;

Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que les ouvertures du RDC qui comprenaient initialement 2 baies distinctes (desservant la chambre) ont été remplacées par une baie unique composée de 4 châssis, dont 2 fixes et 2 ouvrants ; Considérant que l'emploi du PVC peut être considéré comme acceptable dans la zone concernée ; que la nouvelle baie du RDC, bien que rompant avec le rythme des châssis existants et ne desservant pas nécessairement l'intimité de la chambre, amène en contrepartie une luminosité plus importante dans la pièce, ce qui est jugé positif ; que le nouveau rythme des châssis reste somme toute cohérent avec la composition générale de la façade ; que dès lors cette partie de la demande est jugée acceptable ;

Considérant que la lucarne existante présente une largeur légèrement supérieure à celle représentée en situation de droit ; que toutefois les photographies historiques disponibles sur Bruciel montrent une lucarne présentant une largeur identique ou similaire à celle actuellement existante, et ce depuis au moins 1970 ; que ces éléments laissent supposer que la largeur actuelle de la lucarne correspond à une situation ancienne et qu'elle a, pour l'essentiel, conservé sa largeur d'origine ;

Considérant que certains éléments de composition et de finition de la lucarne ont toutefois été modifiés au fil du temps ; que son bardage est actuellement réalisé en PVC de ton clair ; que la

composition de la baie a été modifiée, passant de 6 à 5 châssis ; qu'un revêtement en ardoise Eternit a également été réalisé sur la partie avant de la lucarne, au-dessus des châssis - modification qui semble avoir été effectuée entre 2009 et 2013 ;

Considérant que, comme indiqué ci-dessus, le PVC de teinte blanche et le matériau de couronnement en ardoise (au-dessus des châssis) peuvent être considérés comme acceptables dans la zone ;

Considérant que la division de la baie de la lucarne en 5 châssis ne reprend pas le rythme des châssis des niveaux inférieurs ; que néanmoins, au regard de la photographie de la façade à rue fournie, cette nouvelle division s'intègre de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une boîte aux lettres apparaît au niveau de la façade du RDC (posée sur un des bandeaux de fenêtre) ; que cela n'est pas esthétique et réglementaire et qu'il convient d'intégrer les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée ;

Considérant enfin que le matériau du tuyau de descente des eaux pluviales n'est pas précisé sur les plans ; qu'il convient dès lors de préciser ce matériau sur les documents graphiques et de privilégier un matériau durable et qualitatif tel que le zinc ;

Considérant qu'il convient de manière générale d'assurer une bonne harmonisation des teintes et des matériaux utilisés en façade à rue afin de garantir une composition architecturale cohérente et qualitative ;

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 :

- prévoir pour la terrasse un revêtement constitué de dalles à joints ouverts ;
- préciser le matériau des DEP sur les documents graphiques et privilégier un matériau durable et qualitatif tel que le zinc ;
- fournir une coupe-détail de la toiture végétalisée ;
- intégrer les boîtes aux lettres dans la porte d'entrée ;

De manière générale, assurer une bonne harmonisation des teintes et des matériaux de la façade à rue afin de garantir une expression et composition architecturale harmonieuse ;

Article 2

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

- prévoir sur la nouvelle toiture végétalisée une épaisseur de substrat d'au moins 15 cm ;

Nota bene : une solution de type « Quick Sedum » ne peut être retenue ; veiller à choisir un dispositif présentant de réelles qualités en matière de rétention, d'absorption des eaux pluviales, et de développement de la végétation.

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. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur de la façade

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



