

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39319

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

8. Dossier PU-39319 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Selçuk Üsküplü
<u>LIEU</u>	RUE SAINT-JULIEN 14
<u>OBJET</u>	la démolition d'un entrepôt pour la construction d'une maison unifamiliale R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 Selçuk Üsküplü pour la démolition d'un entrepôt pour la construction d'une maison unifamiliale R+2+T, **Rue Saint-Julien 14** ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteintes à l'intérieur d'îlot

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 ;

Vu le permis PU-33444, délivré en date du 27/04/2007 pour construire une maison unifamiliale côté rue Saint-Julien à l'arrière de la maison ; que ce permis n'a jamais été mis-en œuvre et est périmé ;

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

Considérant que le projet vise la démolition d'un entrepôt pour la construction d'une maison unifamiliale R+2+T d'une profondeur de 8 mètres sur une parcelle de +/- 10,20m mètres de profondeur ;

Considérant que le projet dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle à tous les niveaux d'au moins 30 cm ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la zone de cour et jardin est insuffisante pour une maison unifamiliale ;

Considérant que ce manque de surfaces perméables ne contribue pas à une amélioration suffisante de l'intérieur d'ilot, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que les surfaces perméables jouent pourtant un rôle important dans la gestion de l'eau de pluie pour limiter au maximum le rejet de l'eau vers les égouts ; qu'elles contribuent aussi à limiter le phénomène d'ilot de chaleur en ville ;

Considérant que le projet est implanté à +/- 9,25m mètres du n°66 rue Piers, ce qui n'est pas suffisant ; qu'une distance d'au moins 10 mètres serait plus appropriée ;

Considérant que le projet dépasse les gabarits des voisins ; que ceux-ci ne sont, il est vrai, pas très élevés ; qu'il dépasse également la moyenne de la rue qui correspond pour les gabarits normaux/qualitatifs à un gabarit moyen de R+1+T (voir les références aux numéros : 6, 10, 14a et 16 ; que le projet déroge aux articles 5 & 6 du Titre I du RRU ; que les références plus élevées sont situées aux angles de rue, ce qui n'est pas le même contexte ;

Considérant que le permis PU-33444 de 2007 ne peut être utilisé comme référence pour ce projet ; qu'en effet, celui-ci réunissait les 2 parcelles des n°66, rue Piers et 14, rue Saint-Julien en un projet global ; qu'il proposait un dégagement de l'intérieur d'ilot au rez-de-chaussée aux 2 adresses, ce qui n'est plus le cas ici ; que les limites ne sont plus les mêmes & que les zones de cour et jardin réservées aux 2 habitations étaient déjà plus favorables dans ce projet de 2007 ;

Considérant qu'il serait plus favorable de respecter une distance de 10 mètres entre habitations sur ces parcelles avec un programme de maison unifamiliale R+1+T (éventuellement sans garage pour gagner en habitabilité) ; qu'une coupe d'implantation en rapport aux éléments qualitatifs de la rue (n°6, 10, 14a et 16) est nécessaire pour la mise en forme de ce gabarit et son intégration harmonieuse au contexte ; qu'il y a dès lors lieu de respecter ces recommandations pour la volumétrie du projet ;

Considérant que le choix d'une brique rustique, comme proposé en façade avant, ne semble pas un choix cohérent dans ce contexte urbain ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une brique plus contemporaine ;

Considérant que la composition de façade doit mieux exprimer les fonctions à l'intérieur tout en restant en harmonie avec le contexte ;

Considérant qu'il est important de proposer une finition soignée pour les mitoyens en attente ;

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 :

- respecter une distance de 10 mètres vis-à-vis de la façade arrière du numéro 66 rue Piers
- se limiter à un programme de maison unifamiliale R+1+T (rez-de-chaussée + 1 étage + 1 toiture à 2 pans), éventuellement sans garage pour gagner en habitabilité
- pour la façade avant, prévoir une implantation harmonieuse en élévation en rapport avec les n°6,10 ;14a et 16, rue Saint-Julien) – une coupe d'implantation avec ces références est donc nécessaire à l'élaboration de la façade
- proposer une brique plus contemporaine en façade et mieux exprimer les fonctions à l'intérieur tout en restant en harmonie avec le contexte
- proposer une finition soignée pour les mitoyens en attente

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



