

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39232

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

9. Dossier PU-39232 -nb

DEMANDEUR

Monsieur Pascal Soussane

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 229 - 231

OBJET

la régularisation de la modification du volume et des façades du bâtiment avant, de la création d'une terrasse arrière, des modifications intérieures, ainsi que la régularisation du changement de destination de l'entrepôt arrière en logement

ZONE AU PRAS

espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 Pascal Soussane pour la régularisation de la modification du volume et des façades du bâtiment avant, de la création d'une terrasse arrière, des modifications intérieures, ainsi que la régularisation du changement de destination de l'entrepôt arrière en logement, sis **Chaussée de Ninove 229 - 231** ;

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.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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- art.3 du Titre II du RRU (surfaces minimales)
- art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

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 ;

Vu que plusieurs permis ont été délivrés pour le bâtiment sur rue, au n°229 Chaussée de Ninove :

Vu le permis PU-3073 délivré le 27/12/1890 concernant la construction de 2 maisons contiguës ;

Vu le permis PU-13282 concernant le bâtiment intérieur ;

Vu le permis PU-14549 délivré le 23/07/1926 pour l'agrandissement du bâtiment à front de rue ;

Vu le permis PU-20312 délivré le 08/01/1937 pour l'annexe & la transformation de la façade ;

Vu le permis PU-29749 délivré le 13/09/1968 concernant l'extension arrière au 1^{er}, la lucarne au 2^eme ;

Vu que plusieurs permis ont été délivrés pour le bâtiment en fond de parcelle, au n°231 Chaussée de Ninove :

Vu le permis PU-21161 délivré le 02/09/1938 pour l'agrandissement bâtiment intérieur ;

Vu le permis PU-12601 délivré le 16/05/1922 pour l'exhaussement mur de clôture ;

Vu le permis PU-12618 délivré le 05/05/1922 concernant le hangar ;

Vu le permis PU-12242 délivré le 22/02/1921 concernant une clôture et grille ;

Vu le permis PU-12208 délivré le 10/12/1920 concernant les modifications de façade et constructions diverses ;

Vu que les renseignements urbanistiques en date du 03/03/2025 relèvent l'infraction suivante : la transformation du bâtiment arrière de dépôt en logement entre 1996 et 2004 ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le site concerné est composé de 2 parcelles, à savoir la parcelle avant n° 898B5, d'une superficie d'environ 146 m², et la parcelle arrière n° 898C5, d'une superficie d'environ 116 m² ; que le demandeur Monsieur Pascal Soussane est propriétaire de l'ensemble depuis le 16/02/2021 ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment avant présente un gabarit R+1+T et est affecté à une maison de commerce ; que le commerce situé au rez-de-chaussée développe une superficie

approximative de 130 m² ; que ce volume occupe toute la profondeur de la parcelle et qu'il intègre, le long de la limite mitoyenne gauche, un passage d'environ 1 m de largeur permettant l'accès au bâtiment arrière ; que l'unité unifamiliale située aux étages s'organise comme suit : un espace de vie comprenant le séjour, la salle à manger et la cuisine est aménagé au premier étage, tandis que le niveau sous combles accueille 2 chambres ; que les caves sont situées au sous-sol ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment arrière présente également un gabarit R+1+T et est affecté à un dépôt d'une superficie approximative de 146 m² ; que le demandeur Monsieur Pascal Soussane indique, lors de la commission de concertation du 13/10/2026, que les documents recueillis par le notaire préalablement à son acquisition du bien, intervenue le 16/02/2001, mentionnaient une affectation de logement pour le bâtiment arrière ; que toutefois l'ensemble des informations disponibles dans le cadre des renseignements urbanistiques (permis d'urbanisme, registres de la population, matrice cadastrale, etc.) atteste qu'en situation légale le bâtiment arrière est affecté à un usage de « dépôt » ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la modification du volume et des façades du bâtiment avant, de la création d'une terrasse arrière et de diverses modifications intérieures, ainsi que la régularisation du changement de destination du dépôt arrière en logement ; que la demande porte également sur la régularisation des modifications de volume des lucarnes avant et arrière ainsi que sur la modification de la façade à rue ;

PROGRAMME ET AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Considérant que la première partie de la demande concerne la régularisation du changement de destination du dépôt arrière en un logement unifamilial de 4 chambres et que cette modification entraîne une modification des caractéristiques urbanistiques du site au sens de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS ; que la présence d'un logement en intérieur d'îlot est en effet susceptible de générer davantage de nuisances sonores ainsi que des allées et venues plus fréquentes qu'une affectation de dépôt ;

Considérant en premier lieu que la parcelle arrière est particulièrement enclavée et qu'une distance moyenne de seulement 4,60 m sépare le bâtiment avant (au niveau du rez-de-chaussée) du bâtiment arrière ; qu'en conséquence le logement est mono-orienté et peu lumineux, qu'il ne bénéficie pas de vues suffisamment dégagées vers l'extérieur et qu'il dispose d'un faible niveau d'intimité ; que l'absence d'espace vert directement associé au logement est en outre jugée regrettable ; que l'accès au logement est peu aisé, celui-ci impliquant de longer la profondeur importante du commerce sur environ 29 m ;

Considérant en ce qui concerne l'aménagement intérieur, que l'espace séjour/salle à manger situé sous combles dans le bâtiment arrière ne bénéficie d'aucune vue directe vers l'extérieur et que cela nuit à la qualité des espaces de vie ; que l'accès au WC depuis cet espace est peu fonctionnel ; que la surface nette éclairante des chambres 1, 2, 3 et 4 déroge aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU ; que la superficie de la grande chambre est par ailleurs inférieure aux 14 m² réglementaires ;

Considérant dès lors, au regard de ce qui précède, que la destination de logement projetée dans le bâtiment arrière paraît peu compatible avec les caractéristiques du site : que ce dernier est caractérisé par une forte densité bâtie et une grande proximité entre les constructions et que cette configuration n'offre pas une respiration suffisante au bâtiment arrière et ne permet dès lors pas d'assurer des conditions suffisamment qualitatives pour l'habitation projetée ; que la proposition visant à régulariser le changement de destination du dépôt arrière en logement unifamilial n'est dès lors pas acceptable ; que dans ce contexte les dérogations sollicitées aux articles 13 du Titre I et 3 et 10 du Titre II du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant en outre que le commerce situé au rez-de-chaussée présente une superficie importante et que la suppression de l'espace de dépôt, qui pourrait potentiellement être mis en relation avec l'activité commerciale, est jugé regrettable ;

Considérant qu'une seule porte et un seul hall d'entrée desservent l'accès au commerce et au logement du bâtiment avant ; que cette distribution ne contribue pas à assurer un bon fonctionnement des différentes activités ;

Considérant que l'absence de création de surface de pleine terre sur la parcelle ne contribue pas à améliorer la perméabilité des sols et déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette situation ne participe pas non à l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, contrairement aux objectifs poursuivis par la prescription générale 0.6 du PRAS ;

VOLUMÉTRIE

Considérant que la demande vise ensuite la régularisation de la création d'une terrasse arrière au niveau du bâtiment à rue ; qu'en situation de droit cette terrasse était entièrement inaccessible ; que la création d'une partie accessible a été accompagnée d'une rehausse du mur mitoyen en partie droite ; que cela déroge à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur) ; que la terrasse nouvellement accessible génère en outre des vues directes vers la parcelle voisine de droite ; que l'article 3.132, § 1er du Code civil prévoit que le propriétaire d'une construction ne peut établir de vues ou de terrasses dans ou sur un mur mitoyen et que les terrasses doivent être aménagées à une distance droite d'au moins 1,90 m de la limite séparative des parcelles ;

Considérant que la terrasse projetée dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine de droite et qu'elle déroge de ce fait à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que la présence de cette terrasse est susceptible de porter atteinte aux qualités et à la tranquillité de l'intérieur d'îlot et que sa régularisation, telle que proposée, n'est pas acceptable ; que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que la demande vise également la régularisation des modifications de volume des lucarnes avant et arrière ; que la largeur et la forme de la lucarne avant diffèrent de celles représentées sur les plans de la situation de droit (PU-3073 – façade à rue) ; que toutefois, les vues photographiques du site disponibles sur Bruciel et datant de 1968 font apparaître une lucarne présentant une largeur similaire à celle de la lucarne existante ; que dès lors la volumétrie actuelle de la lucarne avant peut être considérée comme correspondant à une situation légale et est jugée acceptable ;

Considérant que la demande vise ensuite la régularisation de la modification de la lucarne arrière ; que la largeur de celle-ci a été augmentée jusqu'à rejoindre le mur mitoyen gauche, commun avec la construction sise au n° 233 de la chaussée de Ninove ; que sa largeur excède ainsi la largeur réglementaire correspondant aux 2/3 de la largeur totale du bâtiment et déroge ainsi à l'art. 6 du Titre I du RRU ; que le dépassement est toutefois limité ; que le volume actuel de la lucarne ne présente pas d'impact significatif sur les constructions voisines ni sur les qualités de l'intérieur d'îlot, notamment en termes d'ensoleillement, de vues ou de perception de la densité bâtie ; que cette modification volumétrique n'étant pas de nature à générer une nuisance pour le voisinage, la régularisation des modifications de volume des lucarnes avant et arrière est jugée acceptable ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (relative à la hauteur des lucarnes) peut dès lors être accordée ;

Considérant que les châssis de la lucarne arrière sont de pleine hauteur, tandis que le garde-corps ne s'étend que sur la largeur d'un seul châssis ; qu'il conviendrait de veiller à prévoir un dispositif de protection sur l'ensemble de la largeur concernée ;

FAÇADE

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation et la modification de la façade à rue ;
Considérant que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que l'emploi de ce matériau peut être considéré comme acceptable dans la zone concernée ;
Considérant que la corniche d'origine en bois du bâtiment sur rue ainsi que la corniche d'origine en bois de la lucarne ont toutes deux été remplacées par une corniche en PVC ; que ce matériau apparaît peu qualitatif et peu durable pour cet élément architectural et qu'il conviendrait dès lors de prévoir des corniches en bois reprenant autant que possible les caractéristiques et les détails de modénature des corniches d'origine ;
Considérant que la porte d'entrée en bois est surmontée d'une imposte dont le dessin paraît peu intégré à la composition de la façade et qu'il conviendrait de proposer une solution plus adaptée ;
Considérant qu'une épaisseur est représentée dans la partie supérieure de la vitrine sans qu'il soit précisé s'il s'agit d'une imposte ou d'un dispositif de volet roulant ;
Considérant enfin que les enseignes ne sont pas représentées sur les plans de la façade ; qu'il conviendrait de les faire figurer clairement afin de permettre d'en apprécier l'intégration architecturale ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

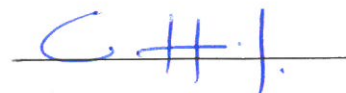
DECIDE :

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

