

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39029

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

2. Dossier PU-39029 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed ISMAIL HUZAM
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 374
<u>OBJET</u>	régulariser l'aménagement intérieur d'un immeuble de 5 logements et la rehausse d'annexes suite au PV.U.947.17 ainsi que la création de baies latérales et l'extension de l'entresol
<u>ZONE AU PRAS</u>	En zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, bien à l'inventaire
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIF D'ENQUETE</u>	- 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 Mohamed ISMAIL-HUZAM pour régulariser l'aménagement intérieur d'un immeuble de 5 logements et la rehausse d'annexes suite au PV.U.947.17 ainsi que la création de baies latérales et l'extension de l'entresol, **Chaussée de Gand 374**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

- article 10 (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 10/09/2025 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.947.17) daté du 15/06/2017 portant sur la modification du relief et rehausse des mitoyens, couverture partielle de la cour et création d'annexes, changement de destination du sous-sol et des combles en logement, augmentation du nombre de logement de 3 à 10, modification de la façade avant ;

Vu le jugement du 15 mai 2024 confirmant 5 logements au sein de l'immeuble comme situation légale ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale sur base du jugement est une maison de rapport R+2+T de 5 logements ;

Considérant qu'en terme de volumétrie, le projet prévoit la démolition d'annexes infractionnelles sur 4 niveaux et revient, en façade arrière, à un tracé d'annexe plutôt conforme à la situation légale sauf qu'il prévoit une toiture plate tout au-dessus des annexes de droite et non un toit en pente comme en situation légale ; que l'entresol reste construit, à droite, jusqu'à la limite en profondeur de la terrasse existante légale du rez-de-chaussée contrairement à la situation légale qui s'apparente à une cour anglaise sous cette terrasse ; que la toiture des annexes de droite déroge à l'article 6 du Titre I du RRU vu le dépassement important par rapport au n°376 ;

Considérant toutefois que la différence de hauteur proposée, en haut des annexes, entre situation légale et projetée est minime et ne constitue pas une contrainte urbanistique supplémentaire pour le n°376 ; que celui-ci dispose aussi d'annexe d'un même gabarit inscrites sur le mitoyen opposé ; que le profil projeté ne dépasse pas le profil de l'autre voisin ;

Considérant que le choix architectural proposé apparaît plus propre qu'en situation légale ;

Considérant que la profondeur de l'annexe de droite de l'entresol ne constitue pas de gêne pour les voisins ; que le projet recule la partie en pleine terre vu ce choix architectural ; que la zone de cour et jardin reste néanmoins suffisamment grande ;

Considérant que la volumétrie projetée, en façade arrière est dès lors acceptable ; que le mur mitoyen doit cependant bien être démoli sur toute la profondeur infractionnelle aux étages ;

Considérant que le demandeur propose de retirer l'isolation en façade arrière et des annexes, que ceci n'est pas nécessaire et ne va pas dans une logique de développement durable ; qu'il y a dès lors lieu de préserver l'isolation de la façade arrière et des annexes ;

Considérant qu'en quantité de logement, la commission de concertation prend en compte le jugement du 15/5/2024 qui confirme 5 logements soit un par niveau, entresol et comble compris ;

Considérant qu'en égard à cela, le demandeur propose 5 logements répartis comme suit : 1 logement 1 chambre à l'entresol à l'arrière des parties communes (vélos, local poubelles) et en relation avec le jardin, 1 logement 2 chambres, au rez-de-chaussée, 1 logement 3 chambres au 1^{er} étage et au 2^e étage, un studio dans les combles ;

Considérant que l'aménagement type prévoit, aux étages, et dans le volume principal : une à deux chambres à rue séparée des pièces de vie par une zone WC, salle de bains et au sein des annexes latérales : une chambre parentale avec dressing/buanderie et salle de bains ;

Considérant que l'aménagement des annexes latérales demande le déplacement de baies vers la droite pour un même gabarit que l'existant ; que ceci n'est pas très problématique ; que le projet prévoit toutefois la création de nouvelles baies de 2,3m de hauteur par 2 mètres de largeur pour cet aménagement ;

Considérant que de baies aussi larges ne sont pas nécessaires pour le bon éclairage naturel des locaux et génèrent des vues trop intrusives vers le n°376 ; qu'il y a dès lors lieu de réduire ces baies au moins de moitié ;

Considérant que l'immeuble a est l'inventaire, que des éléments patrimoniaux peuvent subsister aux étages, en particulier au bel-étage ; qu'il y a dès lors lieu de rendre un reportage photographique intérieur de tous les niveaux et de préserver, au moins, la typologie des 3 pièces en enfilade au bel-étage ;

Considérant que l'aménagement des logements ne pose pas de problème pour le reste ; qu'il y a une petite dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour le logement à l'entresol due au choix de cuisine ouverte sur le séjour ; que ceci n'est donc pas problématique dans la mesure où la cuisine ne doit normalement pas être éclairée naturellement ;

Considérant que le bien est à l'inventaire ; que le projet de façade avant s'inscrit vers un retour de la situation d'origine, ce qui est positif ; qu'il ne prévoit toutefois pas la conservation des sgraffites et leur restauration, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de restaurer les sgraffites en façade avant ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- indiquer, en plans, que le mur mitoyen accolé aux annexes des étages doit aussi être démoli sur la profondeur infractionnelle
- préserver l'isolation de la façade arrière et des annexes là où elle existe
- réduire les grandes baies des annexes latérales d'au moins leur moitié à tous les étages
- rendre un reportage photographique intérieur de tous les niveaux et de préserver, au moins, la typologie des 3 pièces en enfilade au bel-étage
- restaurer les sgraffites en façade avant (contacter homegrade.brussel à ce sujet pour l'accompagnement)

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

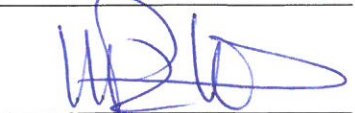
Titre I, art. 6 – hauteur

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

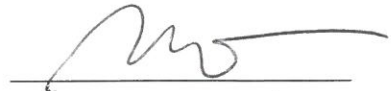
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



