

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39150

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

4. Dossier PU-39150 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Janusz Niedzielski

LIEU

RUE DELAUNOY 73

OBJET

la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements, de l'extension arrière du RDC, du changement d'utilisation du grenier en surface habitable et de la modification de la façade avant, d'un bâtiment en R+2+C

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)

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 Janusz Niedzielski pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements, de l'extension arrière du RDC, du changement d'utilisation du grenier en surface habitable et de la modification de la façade avant, d'un bâtiment en R+2+C, sis **rue Delaunoy 73** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** 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)
- 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 :

- l'art.3 du Titre II (surface minimales)
- l'art.4 du Titre II (hauteur sous plafond)
- l'art.10 du Titre II (surface nette éclairante) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/07/2026 ;

Vu le permis PU-3517 délivré en date du 05/04/1893 concernant la construction de 2 maisons ;

Vu le permis PU-27478 délivré en date du 04/07/1958 concernant l'installation d'un WC suspendu ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que les renseignements urbanistiques datant du 16/10/2019 précisent les infractions suivantes :

- changement de destination des caves et combles en logement, soit le passage à 3 unités de logements dans l'immeuble ;
- modification de la façade avant (matériaux et divisions) ;
- construction d'une annexe arrière au RDC ;

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit R+2+C d'une superficie nette hors-sol d'environ 204 m² ; que le bien est implanté sur une parcelle d'une superficie de 109 m², présentant une largeur d'environ 4,5 m et une profondeur d'environ 24,2 m ; que la maison comprend les pièces de vie aux niveaux du rez-de-chaussée, R+1 et R+2, des caves au sous-sol, tandis que les combles ne sont pas habitables ;

Considérant que le demandeur Monsieur Janusz Niedzielski est propriétaire du bien depuis le 12/12/2019 ;

Considérant toutefois que les documents produits par le demandeur, notamment l'acte notarié, les relevés de compteurs et autres pièces justificatives, permettent d'établir la présence de 3 logements au sein de l'immeuble ; que ces documents permettent d'attester de l'existence de ces 3 unités de logement depuis minimum 1992 ; que le bien peut dès lors être considéré comme étant légalement un immeuble de rapport comportant 3 unités de logements ;

Considérant que la présente demande vise le maintien des 3 logements existants ; que la demande vise en outre la régularisation de l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée, du changement d'utilisation des combles en espace habitable ainsi que des modifications apportées à la façade avant ; que le bâtiment se compose comme suit : un appartement d'1 chambre au rez-de-chaussée ; un studio au niveau R+1 ; un appartement duplex d'1 chambre occupant les niveaux R+2 et combles, le dernier niveau sous toiture ayant été aménagé en espace habitable ; ainsi que des locaux communs et des caves au sous-sol ;

VOLUMETRIE ET AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant que la première partie de la demande vise la régularisation d'une extension arrière de 10m² permettant d'agrandir l'appartement du RDC ; que l'extension dépasse de plus de 3 m la construction voisine de gauche la moins profonde et que cela constitue une dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ; que cette intervention ne contribue pas à l'amélioration des qualités d'intérieur d'îlot contrairement à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant en outre que cette extension en partie arrière ne dessert pas la bonne habitabilité des espaces intérieurs : que si une partie de l'extension est positive car elle permet d'agrandir la chambre arrière afin d'atteindre la surface réglementaire de 14m², l'autre partie de l'extension est dédiée à une terrasse couverte qui prive la chambre de lumière naturelle et de vues sur l'extérieur ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; que l'extension arrière n'est dès lors pas jugée qualitative telle quelle et qu'il convient de limiter sa profondeur à 6m par rapport à la façade arrière du voisin de droite (en situation légale), à savoir de supprimer la partie comprenant la terrasse couverte et d'aligner l'extension au volume existant de droite accueillant la salle de bain du RDC ; que dans ce cas de figure la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU peut être accordée, dans la mesure où elle ne nuit pas aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines ni à celles du logement concerné ;

Considérant que le séjour de cet appartement 1 ch situé au RDC présente une superficie de 14 m² au lieu de la superficie minimale réglementaire de 20 m² et que la chambre présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,50 m sur environ 10 % de sa superficie ; que cela constitue des dérogations aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU ; que toutefois les espaces concernés restent exploitables et fonctionnels ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant ; que dans ce contexte, et sachant que la bonne habitabilité des espaces est préservée, les dérogations aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que la demande vise au niveau R+1, l'aménagement d'un studio et que la surface nette éclairante (SNE) de la pièce de vie est de 3,9 m² (contre 4,1 m² requis par la réglementation) ; que cela déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU ; que la différence en termes de m² est minime et que, s'agissant d'un bâtiment existant, la dérogation sollicitée à l'art. 10 peut être accordée ;

Considérant pour finir que le logement duplex développé aux niveaux R+2 et combles présente dans son ensemble une répartition des fonctions cohérente ; que toutefois l'absence de local WC à l'étage des pièces communes (séjour, cuisine) rend sa configuration peu confortable ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement plus fonctionnel en offrant un accès aisé au local WC depuis les espaces séjour/cuisine ;

TOITURE VEGETALISEE

Considérant que la toiture plate projetée n'est pas prévue avec une végétalisation ; qu'une toiture végétalisée assortie d'un dispositif de rétention ou de stockage des eaux pluviales contribue pourtant à améliorer la gestion des eaux à la parcelle et à assurer une meilleure pérennité de la finition de toiture ; qu'une telle intervention permet également d'améliorer la perception des toitures plates depuis les étages des constructions environnantes et de renforcer leur intégration dans les qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; qu'il convient dès lors de proposer une épaisseur de substrat en toiture de 15cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore ne créant par une vraie couche de végétation temporaire ;

Considérant que l'aménagement du jardin n'est pas détaillé et qu'il convient de le faire, en précisant les espèces envisagées ;

FACADE

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation des modifications apportées à la façade avant ; que le bien est situé en ZICHEE et qu'il convient dans ce contexte d'accorder une attention particulière à la qualité architecturale de la façade et à la préservation de ses caractéristiques, conformément à la prescription 21 du PRAS ;

Considérant que les modifications envisagées concernent principalement le matériau et la division des châssis :

Considérant que la division de la baie du rez-de-chaussée présente une composition asymétrique ; que cette division ne semble pas correspondre aux divisions d'origine de la façade et qu'elle s'accorde peu avec les divisions des châssis des niveaux supérieurs, ce qui nuit à l'harmonie d'ensemble de la façade ; qu'il convient dès lors de proposer une division de châssis symétrique au niveau de la baie du RDC ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du remplacement des châssis en bois d'origine par des châssis en PVC blanc ; que le matériau constitutif de la corniche n'est pas précisé sur les plans tandis que les photographies du bien font apparaître une corniche en PVC blanc ; que le PVC n'est pas considéré comme étant un matériau durable et qu'il est jugé comme n'étant pas suffisamment noble, compte tenu de la zone (ZICHEE), qu'en effet ses profilés ne reprennent pas les caractéristiques et le niveau de détail des châssis anciens en bois ; que la corniche et les châssis en PVC ne sont dès lors pas jugés acceptables et qu'il convient de les remplacer par une corniche des châssis en bois, munis d'un profil travaillé et qualitatif ; que la porte d'entrée n'est pas suffisamment détaillée sur les plans et qu'elle est peu visible sur les photographies fournies par le demandeur ; qu'il convient de dessiner une porte d'entrée qui s'accorde avec la façade projetée (la porte existante peut être maintenue si elle est en bon état et qu'elle participe à l'esthétique d'ensemble) ; qu'il y a lieu pour finir de nettoyer la façade et de décaper les éléments en pierre bleue ;

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 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 (SIAMU) et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- limiter la profondeur de l'extension à une dimension maximum de 6m par rapport à la façade arrière du voisin de droite (façade légale), à savoir supprimer la partie comprenant la terrasse couverte et aligner l'extension arrière au volume existant de droite accueillant la salle de bain du RDC ;
- proposer un aménagement fonctionnel pour l'appartement duplex situé aux niveaux R+2/R+3 : permettre un accès aisé au local WC depuis les espaces séjour/cuisine ;
- végétaliser la toiture au niveau R+1 ;

Façade :

- proposer une division de châssis symétrique au niveau de la baie du RDC ;
- remplacer la corniche et les châssis en PVC par une corniche et des châssis en bois ;
- détailler l'aménagement du jardin ; préciser les espèces envisagées ;

- proposer une porte d'entrée qui s'accorde avec la façade projetée (la porte existante peut être maintenue si elle est en bon état et qu'elle participe à l'esthétique d'ensemble - dans ce cas la dessiner en détail) ;

Article 2

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

- proposer une épaisseur de substrat en toiture de 15cm min, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée ;
- nettoyer la façade et de décaper les éléments en pierre bleue ;
- veiller à choisir des châssis bois munis d'un profil travaillé et qualitatif ;

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 II, art. 3 – surfaces minimales

Titre II, art. 4 – hauteur sous plafond

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

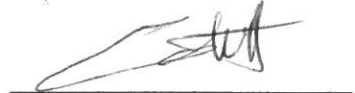
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



