

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39248

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

5. Dossier PU-39248 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Ioan Bilan

LIEU

RUE DU RUISSEAU 39

OBJET

la transformation d'une maison unifamiliale en R+2 en immeuble de rapport (2 logements)

ZONE AU PRAS

zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **LEOPOLD II (PARTIE C)place saintelette, rue de ribaucourt approuvé** par arrêté royal en date du 23/01/1992.-

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPA
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Ioan Bilan pour la transformation d'une maison unifamiliale en R+2 en immeuble de rapport (2 logements), sis **rue du Ruisseau 39** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le titre II du RRU et plus précisément :

-l'art.3 (surface minimale)

-l'art.10 (éclairage naturel)

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 16/07/2026 ; qu'aucune conclusion favorable n'a pu être dégagée à ce stade en raison de l'absence d'informations quant à la nature précise du dépôt ;

Vu le permis PU-19396 délivré le 26/04/1935 concernant un WC suspendu ;

Vu le permis PU-29249 délivré le 23/06/1965 concernant des extensions ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE C) place Saintelette, rue de Ribaucourt approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Considérant que selon la situation légale, le bien est implanté sur une parcelle en forme de L d'une superficie de 120 m² qui accueille en partie avant une maison unifamiliale de gabarit R+2+T d'une superficie hors-sol de 227m² et, en fond de parcelle, un dépôt de gabarit R+T d'une superficie hors-sol de 96m² ; que l'ensemble présente ainsi une superficie hors-sol totale d'environ 323m² ; qu'un accès carrossable, aménagé sur la partie droite de la parcelle, permet l'accès des véhicules au dépôt situé en fond de parcelle ; qu'une cour d'une superficie de 10,6m² sépare le bâtiment avant de l'entrepôt arrière ;

Considérant que la présente demande vise la transformation de la maison unifamiliale en R+2 en un immeuble de rapport reprenant 2 unités de logements ; que cette transformation s'accompagne d'une diminution du volume arrière, d'un réaménagement intérieur et de modifications en façade avant ; que le rez-de-chaussée, qui accueille en situation légale les pièces de vie de la maison unifamiliale, est désormais affecté aux espaces communs de l'immeuble, à savoir un local vélos, une buanderie et un local d'entretien ; que l'accès au hall commun de l'immeuble s'effectue depuis le passage carrossable ; que le sous-sol accueille des caves ainsi qu'un local poubelle et un local compteurs ; que le niveau R+1 est aménagé en appartement d'une chambre ; que les combles sont transformés en espace habitable afin de permettre l'aménagement, aux niveaux R+2 et combles, d'un appartement duplex de 3 chambres ;

Considérant que le bâtiment arrière est maintenu dans son affectation de dépôt ; qu'un local WC est aménagé au rez-de-chaussée du dépôt ;

VOLUMETRIE

Considérant en premier lieu que la demande vise la diminution du volume en fond de parcelle : qu'elle prévoit la suppression du local WC situé dans la cour, du WC suspendu implanté entre les niveaux R+1 et R+2 ainsi que la suppression de la lucarne existante en toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que la suppression du WC situé dans la cour se justifie au regard de la nouvelle distribution intérieure projetée : qu'un WC positionné entre 2 unités de logement n'est pas utile ;

Considérant que la cour existante est transformée en jardin, permettant d'accroître la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions projetées sur la partie arrière du bien sont jugées acceptables car elles desservent positivement l'aménagement intérieur du bâtiment ainsi que les qualités d'intérieur d'îlot (augmentation de la luminosité et de la perméabilité au sein de la parcelle) ;

PROGRAMME ET AMENAGEMENT INTERIEUR

Considérant que la demande vise ensuite la transformation de la maison unifamiliale existante en 2 unités de logement ;

Considérant que le bâtiment présentant un état dégradé, d'importants travaux intérieurs sont projetés, notamment la réalisation de nouvelles dalles en béton, la création d'une nouvelle cage d'escalier et la réalisation d'une nouvelle charpente en bois, afin de répondre aux impératifs de stabilité et aux exigences en matière de performance énergétique ;

Considérant que les 2 logements projetés présentent plusieurs dérogations aux dispositions du Titre II du RRU :

que les surfaces nettes éclairantes (SNE) des chambres situées aux niveaux R+1 et R+2 ainsi que celle du séjour du duplex sont insuffisantes, dérogeant ainsi aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant en outre que la chambre de l'appartement situé au R+1 présente une superficie de 11,7 m², soit une superficie sensiblement inférieure aux 14 m² requis par la réglementation ; que cela déroge à la prescription de l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant que les chambres situées aux niveaux R+1 et R+2 manquent d'intimité, celles-ci n'étant accessibles que depuis le séjour ; qu'elles ne bénéficient pas d'un accès direct à la salle de bains, ce qui est regrettable ;

Considérant que le grand logement duplex de trois chambres ne dispose que d'un seul local WC implanté au niveau des combles, ce qui constitue aussi une faiblesse en termes de fonctionnalité et de confort ;

Considérant que le logement situé au R+1 ne bénéficie pas d'un dégagement visuel suffisamment qualitatif vers l'arrière de la parcelle, la vue donnant sur la toiture du dépôt étant peu dégagée et peu valorisante ;

Considérant que, dans le cadre d'une situation existante, des dérogations aux dispositions du Titre II du RRU peuvent être admises lorsqu'elles demeurent limitées et qu'elles desservent dans leur ensemble le bon aménagement des lieux ; que toutefois, compte tenu des éléments cités ci-dessus, les conditions d'habitabilité des logements projetés ne sont pas jugées suffisamment satisfaisantes ; que la commission de concertation estime dès lors que la transformation de la maison unifamiliale en immeuble de rapport de 2 logement n'est pas acceptable telle quelle ; que les dérogations aux art.3 et 10 du Titre II du RRU ne sont dès lors pas accordées ;

FACADE

Considérant que plusieurs interventions ponctuelles sont projetées en façade avant ; que la façade est située en ZICHEE ainsi que dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE C) et qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la qualité architecturale et à la préservation de ses caractéristiques ; que, selon le PPAS, les modifications aux façades sont interdites à moins que ce ne soit pour les rétablir dans leur forme originelle ;

Considérant que de nouveaux châssis en aluminium de teinte brune sont prévus en façade avant, ainsi que pour la porte d'entrée et la porte de garage ; que le choix de l'aluminium est jugé acceptable car c'est un matériau noble et de durabilité élevée ; que les grands châssis du niveau R+1 donnant sur le balcon devraient être dotés d'un panneautage en partie basse ; que la porte cochère en bois présente toutefois un intérêt architectural et qu'il conviendrait de la conserver (et restaurer si nécessaire) ; que les divisions des châssis projetés reprennent les divisions existantes, permettant ainsi leur intégration harmonieuse dans la composition architecturale de la façade ;

Considérant que le projet prévoit également, comme le mentionne la note explicative, une restauration de la façade à rue, comprenant notamment le maintien et le nettoyage du soubassement et des seuils en pierre bleue, la restauration de la corniche en bois ainsi que le nettoyage de la façade en brique ;

Considérant toutefois que les plans font apparaître une corniche en PVC blanc en façade, ce qui est en contradiction avec les indications reprises dans la note explicative ; que l'utilisation du PVC n'est pas jugée acceptable dans le contexte d'une façade située en ZICHEE ou dans le périmètre du PPAS LEOPOLD II.C et qu'il conviendrait dès lors d'assurer une cohérence entre les plans et la note explicative - en privilégiant la restauration de la corniche existante en bois ;

Considérant qu'aucune conclusion n'a pu être rendue par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, en raison de l'insuffisance des précisions fournies quant à l'affectation dépôt projetée et aux matériaux envisagés pour les parois séparatrices ;

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

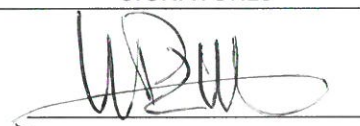
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

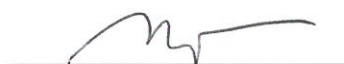
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

