

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38961

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

16. Dossier PU-38961 - mp

DEMANDEUR

Monsieur Marc GHYSELS

LIEU

RUE NICOLAS DOYEN 34

OBJET

la transformation et l'extension d'une maison de rapport existante de 4 à 3 unités d'habitation, la démolition et la reconstruction de l'annexe Rez/+1, l'installation d'un ascenseur et la création de 2 nouvelles lucarnes espaces structurants, zones de forte mixité

du 26/08/2025 au 09/09/2025 – pas de remarques

- 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 - lucarnes)

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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 Marc GHYSELS** pour la transformation et l'extension d'une maison de rapport existante passant de 4 à 3 unités d'habitation, la démolition et la reconstruction de l'annexe R/+1, l'installation d'un ascenseur et la création de 2 nouvelles lucarnes, **Rue Nicolas Doyen 34** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2025 au 09/09/2025 ainsi à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- Considérant que la demande déroge, en outre, au :
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne les locaux communs (articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU) ;

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 permis PU-17315 délivré en date du 30/10/1930 pour la construction de la maison ;

Vu le permis PU-17635 délivré en date du 26/06/1931 pour la construction d'un pigeonnier en fond de parcelle ;

Vu le permis PU-17711 délivré en date du 18/09/1931 pour la rehausse de la maison (R+3+T) et la création d'une annexe au 1^{er} étage ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants et en zone de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Situation existante

Considérant que la situation de droit concerne un bâtiment de type R+3+T avec une annexe R+1 côté droit et une terrasse à chaque étage ; que le bien est affecté en immeuble de rapport comprenant quatre logements pour une superficie totale de 354m² ;

Considérant que l'analyse des documents soumis et des photos aériennes révèlent néanmoins la présence de plusieurs annexes et extensions à l'arrière du bâtiment, ainsi qu'une lucarne, réalisées sans permis d'urbanisme préalable ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison de rapport existante passant de 4 à 3 unités d'habitation ;

Considérant que le projet prévoit des travaux lourds consistant en la démolition et la reconstruction de l'annexe arrière R+1, la démolition partielle de la façade arrière, le remplacement des planchers en bois par des dalles en béton, la suppression des escaliers et de plusieurs cloisons intérieures, ainsi que la réorganisation complète de l'aménagement intérieur ; qu'il est également prévu d'installer un ascenseur à l'arrière et de créer deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;

Considérant que la superficie totale du bâtiment après travaux sera de 421m², ce qui représente une augmentation de 67m²; que le demandeur justifie ces interventions par la volonté d'améliorer l'aménagement intérieur ainsi que les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment ;

Volume

Considérant que le projet entraîne une modification importante par rapport au gabarit légal existant, notamment par l'extension de l'annexe arrière au +1 sur toute la largeur, la création d'une extension au +2, l'intégration d'un ascenseur, ainsi que la création de deux nouvelles lucarnes ; que ces interventions dépassent les gabarits autorisés, en particulier l'extension arrière qui implique un relèvement du mur mitoyen, en contradiction avec l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette extension au rez-de-chaussée réduit de manière significative la surface du jardin, et que la façade arrière, en raison de sa volumétrie morcelée avec ses retraits et avancées disparates, forme un ensemble désordonné et peu cohérent, traduisant davantage une recherche d'optimisation des surfaces qu'une réelle volonté de qualité architecturale ;

Considérant en outre que le projet présente également une dérogation concernant la lucarne en façade avant, dont la largeur excède celle autorisée par l'article 6 du Titre I du RRU, alors même que le bâtiment est déjà plus haut que ses deux voisins immédiats, et qu'aucun autre immeuble de la rue ne présente une telle lucarne ; qu'il en résulte une extension disproportionnée du volume de toiture ; que, même si l'impact direct sur le voisinage reste limité, les dérogations susmentionnées ne sont pas justifiées ;

Considérant que la gaine technique de l'ascenseur dépasse légèrement le niveau de la toiture et constitue donc également une dérogation ; que cette dérogation reste toutefois limitée et que l'impact sur les propriétés voisines est quasi nul ; que, pour cette partie du projet, la dérogation à l'article 6 du Titre I peut être acceptée ;

Considérant enfin que le projet entraîne une augmentation significative du rapport P/S, passant de 2,19 à une valeur élevée de 2,60 ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la volumétrie générale du projet, en supprimant la lucarne en façade avant et en évitant les décrochages dans la façade arrière, afin d'obtenir une façade arrière plus cohérente et lisible, tout en respectant les prescriptions du Titre I du RRU ;

Programme

Considérant que le projet ramène le nombre de logements de quatre à trois, avec une typologie diversifiée (duplex 4-chambres, appartement 1-chambre, duplex 2-chambres), dans le but de mieux répondre aux besoins communaux en matière d'accueil de familles ; que ces unités respectent les prescriptions du Titre II du RRU (hauteur sous plafond, surfaces minimales, lumière naturelle) ; Considérant toutefois que la qualité résidentielle reste insuffisante : que l'organisation intérieure est rendue confuse par une répartition arbitraire des gaines techniques et l'absence d'une structure verticale cohérente entre les étages, générant de nombreux angles, ruptures et un morcellement des plans ; que le duplex 4-chambres ne dispose pas d'un véritable hall d'entrée et s'ouvre directement sur une cuisine trop petite pour un logement de cette capacité ; que l'un des duplex présente deux portes d'entrée sans justification claire ;

Considérant en outre que la qualité des espaces extérieurs reste limitée : que le balcon du 1er étage est trop exigu et induit des vues gênantes vers le voisinage ; que la terrasse du 2e étage est difficilement accessible car ne dessert qu'une chambre ; et que la terrasse du 3e étage présente une profondeur non conforme, limitant son usage réel ;

Considérant enfin que ces choix traduisent davantage une volonté d'optimisation volumétrique qu'une réelle attention portée au confort des futurs occupants ;

Qu'il y a donc lieu de revoir la répartition intérieure générale afin de clarifier les plans, de rationaliser les gaines techniques et d'améliorer la qualité ainsi que l'accessibilité des espaces extérieurs, notamment des terrasses, afin de garantir une véritable qualité résidentielle ; qu'il convient en particulier de reconfigurer le logement duplex (rez + 1) en agrandissant la cuisine, en intégrant un hall d'entrée fonctionnel au rez-de-chaussée et en supprimant le second accès à l'étage, dont l'utilité n'est pas justifiée ;

Espaces communs

Considérant qu'aucun espace commun n'est prévu, tel qu'un local poubelles, vélos ou poussettes, malgré l'ampleur des travaux envisagés ; que cette absence constitue une dérogation aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU, sans justification apportée ; qu'il y a donc lieu d'améliorer le projet sur ce point, d'autant qu'il serait éventuellement possible, compte tenu de la présence de l'ascenseur, d'envisager l'intégration d'une niche ou d'un espace de rangement supplémentaire à chaque étage ; Considérant en outre que le projet prévoit de rafraîchir la petite construction arrière (le pigeonnier) et de la destiner à un usage de rangement ; qu'elle ne peut en aucun cas être considérée comme un local collectif à vélos, faute d'accessibilité depuis les parties communes ; que même pour le logement du rez-de-chaussée, cet espace reste peu fonctionnel car il faut traverser la cuisine et le séjour pour y accéder ; qu'il y a donc lieu de clarifier le fonctionnement et la vocation réelle de cet espace.

Zone de jardin

Considérant que la zone de jardin est peu détaillée dans le dossier ; que l'extension importante au rez-de-chaussée en a considérablement réduit la surface ; qu'il serait par ailleurs souhaitable de prévoir au moins un arbre haute tige et de limiter autant que possible les surfaces imperméables, afin de répondre à l'article 0.6 du PRAS ; qu'il y a donc lieu de fournir un plan clair de la zone de jardin, précisant les aménagements envisagés, les zones imperméables et les éléments de végétalisation ;

Techniques

Considérant que le dossier ne précise pas suffisamment l'intégration des techniques dans le projet ; qu'il y a donc lieu d'imposer la condition d'intégrer toutes les techniques de manière claire et cohérente ;

Façade

Considérant que la façade avant du bâtiment est conservée dans son état d'origine, avec remplacement des châssis à l'identique (en bois) et restauration de la corniche également en bois, ce qui constitue un point positif en matière de préservation du caractère architectural existant ;

Eau pluviale

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie, ce qui est conforme aux recommandations en matière de gestion durable de l'eau ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, demandé du 10/09/2025, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- adapter le volume du projet afin de respecter les articles 4 et 6 du Titre I du RRU et d'éviter tout relèvement du mur mitoyen ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;
- revoir la façade arrière afin d'obtenir une composition plus cohérente et lisible ;
- revoir la répartition intérieure générale afin de clarifier les plans, de rationaliser les gaines techniques et d'améliorer la qualité ainsi que l'accessibilité des espaces extérieurs, en particulier des terrasses, pour garantir une véritable qualité résidentielle ;
- reconfigurer le logement duplex (rez + 1) en agrandissant la cuisine, en intégrant un hall d'entrée fonctionnel au rez-de-chaussée et en supprimant le deuxième accès à l'étage, dont l'utilité n'est pas justifiée.
- renforcer la fonctionnalité des terrasses ;
- prévoir des espaces communs fonctionnels (locaux vélos, poubelles, poussettes) ; la présence de l'ascenseur permettrait éventuellement d'intégrer une niche ou un rangement à chaque étage ;
- intégrer clairement et de manière cohérente l'ensemble des éléments techniques dans le projet ;
- végétaliser la zone de jardin, et fournir un plan clair précisant : les aménagements envisagés, les zones imperméables, les éléments de végétalisation.... ;
- planter au minimum un arbre haute tige ;
- Adapter les divisions des châssis en reprenant leur division d'origine

Article 2

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

- opter pour de plantes indigènes

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 I, art 6 –toiture (dérogation la gaine technique de l'ascenseur)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

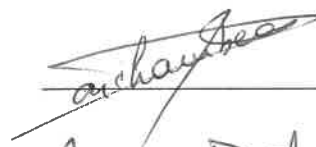
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



