

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39234

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

3. Dossier PU-39234 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Lorenzo Carrubba
<u>LIEU</u>	RUE REIMOND STIJNS 17
<u>OBJET</u>	la régularisation de la couverture de la cour, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la régularisation du changement de destination des combles en logement (3 vers 5 logements), de la modification de l'aménagement intérieur, de la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIF D'ENQUETE</u>	- 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 Monsieur Lorenzo Carrubba pour la régularisation de la couverture de la cour, le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement, la régularisation du changement de destination des combles en logement (3 vers 5 logements), de la modification de l'aménagement intérieur, de la modification de la façade avant, **Rue Reimond Stijns 17** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surface), art.10 (éclairage naturel), art.15 (ascenseur), art. 16 à 18 (locaux communs) ;

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 23/03/2026 ;

Vu le permis PU-18004, délivré le 11/03/1932, pour la construction d'un immeuble R+3+T ;
Vu le permis PU-29597, délivré le 6/07/1967, pour la modification de la vitrine ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport R+3+T comprenant un commerce au rez-de-chaussée ainsi que 3 logements aux étages et des combles non-habitable ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour ; que ceci déroge à l'article 4 du Titre I du RRU vu que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ par ce fait ; que cette cour, même si étroite et enclavée reste un point positif pour l'aération du rez-de-chaussée ; que la régularisation de la couverture de la cour n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que le projet vise aussi au changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement ;

Considérant que ce rez-de-chaussée est mono-orienté, ne comporte pas d'extérieur et donne directement sur la rue ; que les locaux ne réunissent pas des conditions suffisantes d'intimité, de sécurité ou de bien être propice à la fonction logement ;

Considérant, de plus, que la façade du rez-de-chaussée n'est pas adaptée à la fonction logement en situation légale comme projetée ;

Considérant encore que la politique communale vise la conservation des activités économique au rez-de-chaussée ; que les locaux sont plus adaptés à une activité économique ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination des combles en logement ;

Considérant que la commission de concertation n'a pas pour politique la création de petit logement en toiture mais plutôt l'agrandissement de logement existant vers les combles pour des raison d'habitabilité mais aussi de densité de logement dans une commune densément habitée ;

Considérant que cet immeuble est déjà densément occupée en situation légale par un commerce et par 3 petits logements ;

Considérant, en outre, que ce logement à régulariser dans les combles déroge aux articles 3, 8 et 10 du Titre II du RRU pour respectivement surfaces de séjour insuffisantes pour un studio comme pour un logement 1 chambre, chambre principale inférieure à 14m², WC donnant directement sur le séjour dans un logement 1 chambre, ratio entre surface vitrée et surface au sol inférieure à 20% ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire au 4^e étage demanderait la construction d'un ascenseur, ce qui n'est pas réaliste vu la profondeur de l'immeuble ; que le projet déroge à l'article 15 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'il n'est pas possible de créer des locaux communs ou des parkings dans cet immeuble eu égard de la création de logements supplémentaires ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ; que cette problématique est renforcée en zone d'accessibilité b ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement & la régularisation du changement de destination des combles en logements (3 vers 5 logements) ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que le projet vise aussi la régularisation de la modification de l'aménagement intérieur des logements légaux ;

Considérant que la nouvelle configuration de ces logements déroge aux articles 3,8 et 10 du Titre II du RRU pour les mêmes motifs que le logement en toiture ; que cette configuration à régulariser ne diffère toutefois que légèrement par rapport à la situation légale (situation un peu hybride entre un studio et un logement 1 chambre ; que les dérogations sont regrettables mais acceptables dans ce cas bien

précis ; que l'aménagement intérieur des logements situé du R+1 jusqu'au R+3 serait dès lors régularisable dans un projet globalement plus qualitatif ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation de la modification de la façade avant ;
Considérant que la situation du rez-de-chaussée, hors châssis, est héritée de la situation légale du PU-29597, bien qu'il soit à déplorer que la situation d'origine (PU-18004) était plus élégante ;

Considérant quant au changement de tous les châssis en infraction ; qu'elle n'est pas l'œuvre du demandeur vu que les faits datent d'avant 2013 ;
Considérant que cet immeuble Art-Déco disposait à l'origine de beaucoup de cachet ; que la perte de petit patrimoine est fortement regrettable, même en dehors de la zone ZICHEE ;

Considérant que la corniche d'origine a été remplacée entre 2014 et 2019 ; que la corniche en bois à régularisée est moins qualitative et plus imposante ;

Considérant qu'une descente d'eau de pluie à été ajoutée à l'avant entre 2019 et 2024, plus que probablement lors de la création du logement infractionnel en toiture ; que cet élément ne participe pas à l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant qu'un caisson de volet a été rajouté ; qu'il ne constitue pas une option de sécurisation des plus esthétique mais qu'il a pour avantage d'être presque intégré à l'épaisseur de la façade (débordement de max 5cm) ;

Considérant que les ouvertures de toitures ne sont pas conformes aux exigences du SIAMU et doivent être modifiées (voir avis du SIAMU du 23/03/2026) ;

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

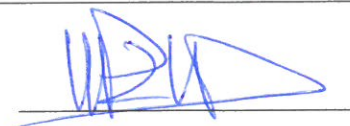
DECIDE :

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

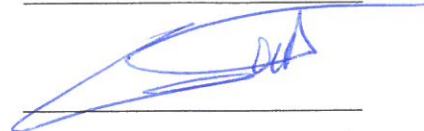
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



