

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39290

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/06/2026

1. Dossier PU-39290 – sk/jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Frédéric Delaunois
<u>LIEU</u>	RUE DE LA SAMBRE 4
<u>OBJET</u>	la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée, de la construction d'une lucarne arrière et de l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – CRU « Citroën-Vergote »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2026 au 20/06/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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 Frédéric Delaunois pour la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée, de la construction d'une lucarne arrière et de l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités), **Rue de la Sambre 4** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/06/2026 au 20/06/2026** 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 – toiture-lucarne
 - o Titre I, art.10 – DEP en façade avant
 - o Titre I, art.13 – surface perméable
 - o Titre II, art.4 – hauteur sous-plafond
 - o Titre II, art.10 – éclairage naturel
 - o Titre II, art.17 – local vélos-poussettes
 - o Titre VIII, art.6 - stationnement ;

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 22/06/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-13480, délivré en date 13/05/1924, pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine (CRU) « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée, de la construction d'une lucarne arrière et de l'augmentation du nombre de logements (passant de 3 à 4 unités) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface habitable de droit de +/- 250m², hors sous-sol et combles, et qu'il est légalement occupé par trois unités de logement ;

Considérant que l'objet de la demande concerne plusieurs parties ; que la première porte sur la régularisation d'une augmentation de volume au niveau du rez-de-chaussée ; que la situation de fait présente l'infraction d'une parcelle complètement bâtie et que le projet prévoit de recréer une cour sur la ½ de la surface du jardin d'origine ; que la proposition déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU ; que le demandeur le justifie pour l'aménagement d'une seconde chambre, pour l'unité concernée, et l'apport d'une mixité dans l'immeuble ; que l'extension participe, par contre, aussi à une diminution d'éclairage naturel pour les pièces de vie et que la configuration traditionnelle bruxelloise des trois pièces en enfilade présentent généralement déjà une profondeur maximale en terme d'habitabilité ; que la désimpermeabilisation des intérieurs d'îlot, face aux problèmes d'inondation et à la surcharge des réseaux d'égouttage, est enfin devenue une priorité pour l'ensemble du territoire régional ; que cette annexe n'apparaît dès lors urbanistiquement pas justifiée et qu'il y a lieu de limiter le volume du rez-de-chaussée à son état d'origine (PU-13480) pour rétablir une vraie surface de jardin perméable ;

Considérant que l'importance de conservé la structure de 3 pièces en enfilade pour des raisons patrimoniales et sociales ;

Considérant que l'intimité des utilisateurs de ce logement au rez-de-chaussée serait plus préservée en inversant les fonctions séjour et chambre principale + salle de bains ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée de cette façon ;

Considérant que, pour les étages +1/+2, le volume a également été agrandi, sur la trace d'un ancien WC, pour l'aménagement d'anciennes salles de bains ; que l'actuel projet prévoit de maintenir le volume augmenté permettant l'aménagement d'une partie du séjour (cuisine/salle à manger) ; que ce dernier déroge toutefois aussi à l'art.4 du Titre I du RRU (< 3m par rapport au voisin gauche) mais que l'impact sur le voisinage, et particulièrement sur la façade arrière aveugle du voisin gauche, est jugée mineur ; que les nouveaux plans ne prévoient positivement plus de vue directe vers les parcelles du boulevard du Jubilé ; que le décrochement des volumes permet aussi un apport de lumière en cascade intéressant dans les pièces de vie et que cette partie de la demande s'affiche dès lors comme acceptable pour les deux niveaux ;

Considérant ensuite qu'un 4^e logement est proposé dans les combles, augmentant d'une unité la situation légale reconnue de la maison ; qu'il présente une typologie de 1-chambre mais que son aménagement dépend de la régularisation d'une lucarne arrière, construite sans autorisation entre 2004 et 2012 ; que cette dernière, en plus de déroger à l'art.6 du Titre I du RRU, représente une modification importante du volume de toiture et densifie ainsi un angle d'intérieur d'îlot déjà très construit ; que cette partie de la demande n'apparaît urbanistiquement pas qualitative ;

Considérant que la surface de la chambre de ce nouveau logement peut aussi être considérée, serrée dans la pointe de toiture, comme résiduelle ; qu'elle ne respecte pas les minima requis par l'art.4 du Titre II du RRU, à savoir 2m30 sur la moitié de sa surface ; que cette dérogation est difficilement acceptable pour une nouvelle unité de logement ;

Considérant que cette nouvelle configuration d'un petit logement n'apparaît pas non plus positive pour l'immeuble qui manque effectivement de mixité ; que, si l'aménagement des surfaces existantes disponibles, tels que les combles, est toujours encouragé, elles le sont prioritairement pour favoriser l'agrandissement d'un logement existant ; qu'il y a lieu de réserver l'aménagement des combles pour la création d'un duplex avec le 2^e étage ;

Considérant que la création d'un duplex sur les étages supérieurs permet de créer, pour l'immeuble, cette mixité recherchée par les autorités délivrantes ;

Considérant que, pour le développement d'un grand logement (niveau+2/combles), l'accès à une terrasse s'expose comme une plus-value pour un appartement en ville ; que, si la lucarne actuelle est jugée peu qualitative et trop imposante, le maintien d'un volume limité à l'accès ponctuel d'une terrasse sur la plateforme existante apparaît positif et qu'il y a lieu de revoir le projet dans ce sens ;

Considérant qu'un local vélos est proposé au sous-sol ; que celui-ci ne peut toutefois être considéré, contrairement aux exigences de l'art.17 du Titre II du RRU, comme fonctionnel et facilement accessible ; que cette partie de la demande justifie encore l'impossibilité d'augmenter, pour l'immeuble, le nombre de logements légaux ;

Considérant que l'accessibilité du local poubelles pose également question et que la demande ne peut assurer de stationnement automobile pour tout logement nouvellement créé ; que ces éléments justifient encore de se limiter aux trois unités légalement reconnues ;

Considérant que, au niveau de la façade avant, les plans fournis prévoient la réhabilitation de menuiseries en bois ; que le bien se situe en ZICHEE, à proximité directe du très beau boulevard du Jubilé, et que la proposition est dès lors jugée positive ;

Considérant qu'un panneautage bas se doit également d'être prévu pour le grand châssis (accès balcon) du 2^e étage ; que celui-ci mérite également, en plus d'être aligné sur la hauteur du garde-corps, d'être travaillé à l'ancienne ;

Considérant qu'un modèle plus proche de l'origine est également recommandé pour la nouvelle porte d'entrée (modèle à faire valider par le service de l'urbanisme) ;

Considérant que les plans et les photos fournies dans le dossier présentent ensuite une descente d'eau de pluie apposée sur la façade avant ; que celle-ci n'est pas reprise sur les dessins d'origine et qu'elles étaient le plus souvent gérées à l'intérieur des volumes bâtis ; que ce type d'élément technique visible, en plus de diminuer la qualité architecturale des façades en ZICHEE, déroge à l'art.10 du Titre I du RRU ; qu'il y a lieu d'en re-prévoir son passage et descente par l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que plusieurs éléments historiques de la façade avant méritent également une remise en état soignée et qualitative ; que, à la fois la corniche, les boiseries de lucarnes, le garde-corps en fonte ou les pierres du bow-window présentent un état de dégradation avancé ; que la commission de concertation insiste sur la priorisation d'une restauration directe des détails d'origine plutôt qu'une nouvelle fabrication, à l'identique, qui ne rend malheureusement jamais la même qualité architecturale ; qu'elle rappelle aussi l'existence de primes régionales pour la réhabilitation du petit patrimoine encore existant ;

Considérant que le garde-corps d'origine n'est pas détaillé sur le dessin de la façade principale ; que le demandeur confirme en séance l'intention de le restaurer ; qu'il y a lieu de le prévoir peint en noir et d'adapter la légende des matériaux dans ce sens ;

Considérant que le projet prévoit enfin, pour la façade arrière, une isolation complète du volume construit ; que l'intention est jugée positive mais que les membres de la commission de concertation s'interrogent toutefois, aux vues des travaux envisagés, sur l'absence de continuité au droit du pignon gauche ; qu'elle encourage à trouver un accord avec la copropriété voisine pour une démarche globalement plus cohérente ;

Considérant que la note explicative décrit, pour finir, la fermeture de baies, au rez-de-chaussée, donnant directement sur le parc de Tour et Taxi ; que celles-ci sont probablement le résultat d'une couverture complète du site, sans accord urbanistique spécifique ; que, d'après les plans d'archive (PU-13480), c'est une grille en fonte, avec continuité visuelle de la végétation, qui marquait la limite des propriétés ; que cette configuration gagnerait à être remise selon son pristin état ;

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 ;

Considérant que le rapport du service prévention du SIAMU rappelle la nécessité d'avoir un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier ;

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 du 22/06/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter le volume du rez-de-chaussée à son état d'origine (PU-13480) pour rétablir une vraie surface de jardin perméable et planté ;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en préservant la structure des 3 pièces en enfilade tout en prévoyant chambre et salle de bains côté jardin et les espaces de séjour côté rue ;
- Réserver l'aménagement des combles pour la création d'un duplex avec le 2^e étage ;

- Limiter la modification du versant arrière de la toiture à un accès ponctuel vers la terrasse ;
- Prévoir un panneautage bas, travaillé à l'ancienne et aligné sur la hauteur du garde-corps, pour le grand châssis du 2e étage (accès balcon) ;
- Prévoir un modèle plus proche de l'origine pour la nouvelle porte d'entrée (modèle à faire valider par le service de l'urbanisme) ;
- Réintégrer la descente d'eau de pluie, pour la façade avant, à l'intérieur du bâtiment ;
- Reprendre un dessin détaillé du garde-corps existant et adapter la légende des matériaux pour lui prévoir une finition « peint en noir » ;
- Veiller comme le stipule entre autres le SIAMU à avoir un exutoire de fumée conforme au sommet de la cage d'escalier

Article 2

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

- Etudier la possibilité de réinstaller une grille en fonte, en fond de parcelle, pour assurer une continuité visuelle et végétale du jardin vers le parc de Tour et Taxi ;
- Veiller à la restauration des éléments de façade encore existants, tels que la corniche, les boiseries de lucarne, le garde-corps en fonte et les pierres du bow-window ;
- Envisager un dialogue avec le voisin concerné pour une continuité cohérente de l'isolation arrière sur le pignon gauche ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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 de la construction (niveau +1/+2 – ancien volume WC)
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

