

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39216

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

### **5. Dossier PU-39216 - mp**

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur El Hassan Anjouf</b>
<u>LIEU</u>	<b>PLACE DE LA DUCHESSE DE BRABANT 5</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de modification par rapport au PU-37581 (lucarne arrière, terrasse, aménagement intérieur, façade)
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - liseré de noyau commercial,
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 El Hassan Anjouf** pour la régularisation de modification par rapport au PU-37581 (lucarne arrière, terrasse, aménagement intérieur, façade), **Place de la Duchesse de Brabant 5**;

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 les travaux sollicités ne nécessitent pas un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et que l'avis conditionnel du 15/01/2021 reste d'application ;

**Vu le permis PU-37581 délivré en date du 11/04/2023** pour l'extension d'une maison de commerce avec un logement aux étages par l'ajout d'une lucarne en façade arrière, la régularisation de la couverture de la cour et de la modification de la façade avant ;

**Vu la visite effectuée le 04/11/2025** par les agents du service de l'urbanisme et la constatation que les travaux réalisés ne sont pas conformes au permis d'urbanisme n° PU-37581, notamment en ce qui concerne les façades, la terrasse et l'aménagement intérieur (création d'une salle de bains dans les

combles, transformation de la chambre arrière droite du deuxième étage en cuisine, ainsi que d'autres modifications de distribution intérieure), il ressort de l'ensemble de ces aménagements que le bâtiment semblait être en voie d'être aménagé en plusieurs unités de logement plutôt qu'en habitation unifamiliale ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le demandeur souhaite régulariser les modifications suivantes par rapport au permis d'urbanisme n° PU-37581 :

- en façade avant, la réalisation d'un enduit de teinte grise au rez-de-chaussée en lieu et place du parement en pierre bleue autorisé
- en façade arrière, l'élargissement de la lucarne
- le déplacement de l'accès à la terrasse
- au rez-de-chaussée, la suppression du local de rangement de vélos situé derrière l'escalier
- la suppression de l'ouverture entre le living et la salle à manger ;

Considérant que le projet maintient un commerce au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement unifamilial développé sur les étages ; et qu'il n'implique qu'une légère modification volumétrique en façade arrière ;

#### **Lucarne en façade arrière**

Considérant que la lucarne en façade arrière a été légèrement élargie par rapport au permis délivré ; qu'elle a toutefois été réalisée avec une hauteur inférieure à celle autorisée, de sorte que son volume est légèrement réduit par rapport à celui approuvé ; que cette modification n'engendre dès lors aucun impact supplémentaire significatif pour les propriétés voisines ; que cette adaptation volumétrique limitée peut dès lors être admise ;

#### **Aménagement intérieur**

Considérant que le logement unifamilial est réaménagé conformément à l'organisation prévue par le permis d'urbanisme n° PU-37581 ; qu'il est toutefois proposé de refermer l'ouverture existante entre le séjour et la salle à manger ;

Considérant que la salle à manger présente une largeur limitée d'environ 2,37 m ; que cette configuration est peu adaptée aux besoins d'un logement unifamilial comportant quatre chambres ; qu'il apparaît dès lors souhaitable de maintenir ou de rétablir l'ouverture entre ces deux espaces afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet maintient un seul logement dans l'immeuble ; qu'il convient toutefois de rappeler qu'aucune subdivision ou création de logements supplémentaires ne pourra être réalisée sans l'obtention préalable des autorisations urbanistiques requises ;

#### **Local de rangement au rez-de-chaussée**

Considérant que le local de rangement pour vélos prévu derrière l'escalier dans le permis précédent a été supprimé ; que cette suppression est justifiée par le demandeur afin d'améliorer le fonctionnement du commerce ;

Considérant toutefois que la création de ce local constituait une condition du permis d'urbanisme n° PU-37581 ; qu'il n'est pas démontré en quoi son maintien compromettrait réellement l'exploitation du commerce ;

Considérant en outre qu'un local de rangement aisément accessible au rez-de-chaussée constitue une plus-value importante pour le logement, notamment pour le stationnement des vélos et poussettes ; qu'il y a dès lors lieu de rétablir un local de rangement adapté au bénéfice du logement ;

### **Terrasse**

Considérant que l'accès à la terrasse est désormais prévu depuis la cuisine et non plus depuis le séjour ; que cette modification implique une extension limitée de la terrasse vers la propriété voisine de droite et est dès lors susceptible d'engendrer des vues directes vers la parcelle voisine ;

Considérant que la configuration de la terrasse est toutefois telle que la distance réglementaire de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne n'est réduite que ponctuellement au niveau d'une partie étroite exclusivement destinée à la circulation et non à un espace de séjour ;

Considérant qu'en outre, l'intimité entre les propriétés peut être renforcée par la mise en place d'une végétation plus dense et de plantations de plus grand développement au niveau de la zone la plus proche de la limite mitoyenne ;

### **Toitures végétalisées**

Considérant que le permis précédent imposait l'aménagement d'une toiture végétalisée avec une couche de substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm ; que cet aménagement n'apparaît pas clairement sur les plans introduits ; qu'il convient dès lors de le représenter explicitement sur les plans modificatifs ; que le recours à un système de toiture végétalisée modulaire composé de modules en matière plastique n'est pas souhaitable au regard des objectifs de qualité paysagère et environnementale poursuivis ; qu'il convient dès lors de privilégier une toiture végétalisée extensive réalisée au moyen d'une couche de substrat continue d'une épaisseur minimale de 10 cm ; qu'une épaisseur de 20 cm est toutefois recommandée afin d'améliorer les performances écologiques de la toiture ainsi que sa capacité de rétention des eaux pluviales ;

### **Façade avant**

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'une attention particulière doit dès lors être portée au traitement architectural des façades ;

Considérant que l'architecte a confirmé en séance que le projet prévoit la réalisation d'un revêtement en enduit gris au rez-de-chaussée, en lieu et place du parement en pierre bleue autorisé ; que ce choix n'est pas adapté à une surface commerciale comportant une vitrine, l'enduit présentant une résistance et une durabilité insuffisantes pour ce type d'usage ; que ce matériau ne s'inscrit pas harmonieusement dans la typologie architecturale du bâtiment et du contexte urbain ; qu'il est dès lors souhaitable de recourir à un parement en pierre bleue, tel qu'autorisé initialement, afin de garantir une meilleure qualité esthétique et une intégration cohérente dans l'environnement bâti, ainsi que de mettre en œuvre un matériau plus adapté aux contraintes d'usage et d'entretien propres à un rez-de-chaussée commercial ;

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 du 15/01/2021 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- aménager au rez-de-chaussée un local vélos/poussettes facilement accessible d'une superficie minimale d'environ 8 m<sup>2</sup>
- rétablir une ouverture entre le séjour et la salle à manger afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

- Prévoir des toitures végétalisées avec une couche de substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm ; une épaisseur de 20 cm est fortement recommandée afin d'améliorer les performances écologiques et la rétention des eaux pluviales.
- prévoir, à l'endroit de la terrasse le plus proche de la limite mitoyenne, des plantations de développement plus important afin de limiter les vues directes vers les propriétés voisines ;
- prévoir un parement en pierre bleue au niveau du rez-de-chaussée, conformément à l'autorisation délivrée.

Article 2

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

- opter pour des plantes indigènes

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

The signature block contains four horizontal lines. The first line has a black ink signature. The second line has a black ink signature. The third line has a black ink signature. The fourth line has a blue ink signature.