

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39213

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

### 2. Dossier PU-39213 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Lionel Larcin</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE JULES DELHAIZE 10</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation d'annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage et du sous-sol
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 – hauteur) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Lionel Larcin pour la régularisation d'annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage et du sous-sol, **Rue Jules Delhaize 10** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** 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 - hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu les renseignements urbanistiques du 12/6/2017 ;

Vu le permis PU-26179, délivré en date du 9/4/1954, pour la création d'un WC suspendu ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013.

Considérant que la situation légale est une maison unifamiliale R+1+T ;

Considérant que cette maison disposait une annexe à gauche de 2,20m de profondeur et un WC suspendu au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les annexes infractionnelles au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage sont construites entre 1996 et 2004 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la reconfiguration des annexes au rez-de-chaussée ; que celle-ci sont d'une profondeur de 3,80m sur toute la largeur de la parcelle en situation à régulariser ;

Considérant que les voisins ont des annexes d'une profondeur de 2m à 2,30m mètres en situation légale ; que le projet de régularisation dépasse de 1,50m à 1,80m cette profondeur, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée est de 13 mètres en situation à régulariser ; que cela ne paraît pas excessif pour une maison unifamiliale, en particulier pour une parcelle de 5m de largeur ; que le projet ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que le projet conserve une zone de cour et jardin d'une profondeur de plus de 5m qui ne déroge pas à l'article 13 du Titre du RRU ; que les annexes du rez-de-chaussée peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant néanmoins qu'une solution doit être proposée pour la gestion de l'eau sur cette parcelle suite à la construction des annexes ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, le projet vise la régularisation d'une annexe de la même profondeur à gauche ; qu'elle est à moins de 3 mètres de la limite mitoyenne du voisin de droite ; qu'elle dépasse en profondeur légale du n°8 de +/- 2,60m et la profondeur actuelle et légale du n°12 de 3,80m ; que le projet déroge aux articles 4 & 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette annexe n'apporte que peu d'ombre portée chez les voisins et n'a pas fait l'objet de réclamation ; qu'elle est nécessaire au bon aménagement des lieux de cette petite maison unifamiliale ; qu'elle peut dès lors être régularisée ;

Considérant que les caves sont à régulariser ; qu'elles ne figurent effectivement pas sur le permis PU-26179 ; qu'elles n'ont pas une profondeur (12m) problématique par rapport à la parcelle ; qu'elles peuvent dès lors être régularisées ;

Considérant qu'un arbre moyenne tige a été abattu suite à la construction des annexes ; qu'un noisetier a été replanté dans le jardin, ce qui est suffisant ;

Considérant, du point de vue de l'aménagement intérieur, que le séjour déroge à l'article 10 du Titre II du RRU (coefficient de 0,15 au lieu de 0,20) ; que ceci n'est malheureusement pas améliorable ;

Considérant que l'aménagement des étages est inchangé et n'est pas impacté par la volumétrie à régulariser ;

Considérant que le projet prévoit le retour de châssis en bois bien proportionnés, ce qui est positif ; qu'il conserve néanmoins une baie de cave en brique de verre et une corniche en PVC, ce qui n'est pas esthétique et ne répond pas aux exigences de la zone ZICHEE qui sont renforcées par le fait que cette maison est reprise à l'inventaire ;

Considérant que le n°9 dispose encore, dans cette rue, de sa corniche et de sa porte d'entrée d'origine ; qu'il y a dès lors lieu de prendre, pour modèle, le n°9 de cette rue pour les modifications en façade avant ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- marquer l'implantation du noisetier sur plans
- proposer une solution qui permet l'infiltration de l'eau dans le jardin et/ou une toiture végétale de 20 cm d'épaisseur pour les annexes
- mettre un châssis en bois et une grille en fer forgé pour la baie de cave
- prendre pour modèle le n°9 de la rue pour la corniche et la porte d'entrée (dessin, matériau (bois, couleur blanche)

*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 – hauteur*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



