

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38913

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

### 4. Dossier PU-38913 - sk

DEMANDEUR

**Monsieur Olivier Schoonheydt**

LIEU

**BOULEVARD BELGICA 43**

OBJET

la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en 3 logements (passant de 1 à 3 unités), de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée ainsi que le maintien d'une activité (bureau + stockage - 350m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et un retour au pristin état de la façade avant zone d'habitation - espace structurants - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - inventaire du 04/03/2025 au 18/03/2025 – 0 courrier

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>)
- 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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 Olivier Schoonheydt pour la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en 3 logements (passant de 1 à 3 unités), de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée ainsi que le maintien d'une activité (bureau + stockage - 350m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et un retour au pristin état de la façade avant, **Boulevard Belgica 43** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/03/2025 au 18/03/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>)
- 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art. 6 – toiture-hauteur
  - o Titre I, art. 13 – surface perméable ;

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 21/02/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-16266, délivré en date du 22/03/1929, pour la construction d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée et dépendances ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en 3 logements (passant de 1 à 3 unités), de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée ainsi que le maintien d'une activité (bureau + stockage - 350m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et un retour au pristin état de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble mixte ; qu'il se compose, pour le bâtiment principal à front de rue, d'un rez-de-chaussée, deux étages et un large niveau de combles ; qu'un volume annexe, en rez-de-chaussée + deux étages, complète ce gabarit principal et qu'une série de dépendances, couvrant la presque totalité du rez-de-chaussée, termine l'occupation de la parcelle ; qu'un sous-sol existe également sous l'ensemble des constructions ; que le site s'étend sur une surface exploitable, hors sous-sol et toiture, de +/- 625m<sup>2</sup> et que la situation légale du bien est reconnue, d'après des renseignements urbanistiques établis par la Commune en 2017, comme une surface d'activité productive au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement familial aux étages ;

Considérant que la première partie de la demande consiste à faire régulariser une couverture de la cour sur la hauteur du rez-de-chaussée ; que, d'après les plans d'archives (PU-16266) mais aussi sur base des photos aériennes, il existe au centre de la parcelle un espace originellement ouvert de +/- 30m<sup>2</sup> ; que celui-ci assurait un apport de lumière et de ventilation naturelle à tout l'arrière-bâtiment ; que sa fermeture peut être datée entre 1987 et 1996 ;

Considérant que la situation de fait ne peut dès lors être considérée, contrairement à ce qui est renseigné dans la note explicative, comme la situation existante de droit ;

Considérant que cette fermeture de cour déroge ensuite aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU ; qu'elle ne s'accorde pas non plus avec la prescription 0.6 du PRAS qui tend à améliorer les caractéristiques végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ; que l'architecte la justifie existante de fait mais que la commission de concertation la juge impactante pour le développement qualitatif d'une activité ;

Considérant que la note explicative et les plans décrivent, pour l'activité projetée, une surface de bureau (9m<sup>2</sup>) à front de rue, adjointe d'un ensemble d'espaces de stockage pour le reste du rez-de-chaussée et une grande partie du sous-sol ; que le demandeur défend cette affectation comme existante de droit mais qu'elle ne peut pas vraiment être considérée comme un commerce (selon l'annexe I) ou une activité productive (selon les RU 2017) ;

Considérant que beaucoup d'activités fonctionnent mieux avec des vues, de la lumière naturelle et une possible ventilation directe ; que la fermeture de la cour et les dérogations qu'elle engendre n'apparaissent dès lors urbanistiquement pas justifiées ; qu'il y a lieu de rouvrir cette surface de cour, selon sa trace d'origine (PU-16266), pour une amélioration du rez-de-chaussée actuel ;

Considérant que la couverture de la cour empêche aussi une infiltration directe des eaux de pluie dans le sol ; que le demandeur confirme, en séance de commission de concertation, l'inutilisation, voire l'inexistence, de l'ancienne citerne visible sur le PU-16266 ; que ces deux points apparaissent comme des éléments regrattables de l'évolution urbaine et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un revêtement de cour à joints ouverts en plus d'une réactivation/reconnexion de la citerne aux installations techniques de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur renseigne ensuite la construction d'un sous-sol sous le bâtiment arrière ; que celui-ci n'apparaît pas sur les plans d'archives mais qu'il peut être supposé comme existant depuis la construction du bien ; que cette surface est rattachée à l'activité du rez-de-chaussée ; que celui-ci agrandi la surface disponible et justifie encore une réouverture de la cour ;

Considérant que la seconde partie de la demande porte sur une division des étages en 3 logements ; que les plans présentent l'aménagement de deux unités 4-chambres sur les niveaux +1/+2 et un duplex 2-chambres dans les combles ; que, contrairement aux RU de 2017, le PU-16266 expose déjà l'existence de deux cuisines sur les étages principaux qui se développent chacun sur +/-140 m<sup>2</sup> habitables ; que la répartition et cette partie de la demande semblent dès lors acceptable ;

Considérant par contre que la typologie et l'aménagement proposé pour les deux appartements 4-chambres ne convainquent pas ; que ni l'absence de hall d'entrée, ni la salle de bain donnant sur le séjour, ni le cloisonnement excessif des pièces ne sont jugés qualitatifs ; que la commission de concertation rappelle l'inscription du bien sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et la nécessité de mieux respecter sa structure d'origine ;

Considérant que les deux unités dépendent aussi d'une augmentation de volume (+/- 5m<sup>2</sup>) ajouté, en surplomb de la cour historique, dans le prolongement de l'ancienne cuisine ; que l'extension, réalisée sans autorisation préalable, a entraîné une rehausse du mur mitoyen (visible sur google 3D), dérogeant ainsi à l'art. 6 du Titre I du RRU ; qu'il en ressort un impact plutôt négatif sur l'intérieur d'îlot, encore plus densément construit ;

Considérant que cette extension implique aussi une perte de luminosité pour certaines surfaces habitables telles que les chambres 1 et 2 reprises sur le plan projeté ; que la configuration des chambres 1 ne se prête plus à un aménagement qualitatif alors que celles-ci s'exposent comme les chambres principales des deux nouveaux logements ;

Considérant que l'augmentation arrière du volume aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages de l'immeuble n'apparaît ainsi, pour l'ensemble des raisons développées ci-dessus, pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'extension infractionnelle avec retour du mur mitoyen sur sa hauteur d'origine ;

Considérant qu'un nouvel aménagement intérieur doit dès lors aussi être proposé en conséquence ; que, dans un souci patrimonial, il doit davantage respecter la structure du bâtiment ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir ouvertes et sans cloisonnement les deux premières pièces en enfilade, depuis la façade avant, pour l'agencement d'un séjour (cuisine/salon/salle à manger) ; que l'ensemble des chambres, sanitaires et locaux techniques doivent trouver leur place, par une meilleure rationalisation des surfaces, dans la partie située au-delà de la cage d'escalier commune ; que cette condition limitera probablement la typologie de l'aménagement à 2, voire 3 chambres ;

Considérant que la création de terrasses est ensuite toujours une plus-value pour les logements créés ; que la proposition avancée dépend cependant de la couverture, non acceptée, de la cour et qu'elle n'apparaît dès lors plus réalisable ; que, fonction de la trace historique du mur mitoyen (sans rehaussement), des planchers suspendus pourraient éventuellement être installés, pour les niveaux +1/+2 (avec maintien d'une hauteur séparative mitoyenne minimum de 1m90) sur l'empreinte du volume infractionnel ;

Considérant que l'aménagement duplex du logement sous combles se limite à 2-chambres ; que les plans présentent un agencement plus fonctionnel, s'alignant plus harmonieusement à la structure du bien ; qu'un manque de hall d'entrée est toutefois quand même souligné mais qu'une révision du compartimentage, par le placement de la porte d'entrée sur le palier du 2<sup>e</sup> étage permettrait de récupérer la surface de circulation située au niveau supérieur ; qu'il y a dès lors lieu de modifier, moyennant une acceptation du SIAMU, les plans pour une meilleure utilisation des surfaces disponibles ;

Considérant que des plans, de manière générale, doivent renseigner, selon une conformité à l'art.10 du Titre II du RRU, la surface éclairante de chaque pièce ; qu'il y a lieu de compléter les plans modificatifs dans ce sens ;

Considérant ensuite que le projet prévoit aussi, pour répondre aux art.16-17-18 du Titre II du RRU, l'aménagement de locaux communs ; qu'un espace pour le rangement des vélos ainsi qu'un autre pour le stockage des poubelles sont prévus au rez-de-chaussée ; que ceux-ci ne peuvent toutefois pas être considérés comme fonctionnels, facilement accessibles ou justement dimensionnés ; que les plans ne renseignent aucun local pour le matériel d'entretien ; qu'il y a lieu de revoir cette partie de la demande pour une proposition plus réaliste (triage des poubelles, 1 vélo/chambre et +/-2m<sup>2</sup>/vélo) ;

Considérant que, d'un point de vue technique, le plan du sous-sol présente encore l'existence d'une cuve à mazout ; que le demandeur la renseigne comme fonctionnelle, avec la chaudière attenante, pour la surface d'activité ;

Considérant que la dernière partie de la demande porte enfin sur une rénovation de la façade avant du bâtiment ; que la commission de concertation regrette un dessin, fourni dans le dossier, qui ne reflète pas la qualité d'architecture et le niveau réel des détails existants ; que le bien est quand même, en plus de la ZICHEE et de l'espace structurant, repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et qu'une préservation de sa façade principale s'affiche comme une priorité ; qu'il y a dès lors lieu de compléter le dossier avec une légende détaillée et un dessin précis de chaque élément architectural historique ;

Considérant ensuite que le projet renseigne une intervention positive par le remplacement prévu des actuels châssis PVC par des menuiseries en bois ; que celles-ci ne suivent toutefois pas strictement les divisions d'origine et qu'il y a dès lors lieu de revoir ce point ; qu'il y a également lieu de prévoir un profilé affiné et travaillé à l'ancienne pour un relief des éléments ;

Considérant que l'immeuble dispose encore, d'après les photos fournies dans le dossier et contrairement aux étages, ses menuiseries d'origine, y compris certains vitrages, sur le niveau du rez-de-chaussée ; que la légende les renseigne métalliques, y compris les deux fenêtres situées entre les deux portes ; que ces éléments participent directement à la haute valeur architecturale de la façade

principale et que le demandeur confirme en séance leur préservation certaine ; qu'il y a lieu d'en assurer une restauration soignée pour garantir leur pérennité dans le temps ;

Considérant que les Monument et Site préconise une finition des nouveaux châssis bois, aux étages, de la même couleur que ceux encore existants du rez-de-chaussée, soit bleue maritime ;

Considérant que les Monument et Site regrette, enfin, la transmission d'un reportage photographique peu explicite quant aux éléments intérieurs de patrimoine (hall d'entrée, cage d'escalier, bureau d'entrée, garage, dégagement, etc) ; qu'ils recommandent une visite sur place de la part du service urbanisme et sollicitent des travaux de rénovation avec une préservation maximale, et une éventuelle remise en valeur, des éléments de patrimoine encore existants ;

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

- Rouvrir la surface originelle de cour, selon le PU-16266, pour le rez-de-chaussée ;
- Prévoir un revêtement de cour à joints ouverts et une réactivation/reconnexion de la citerne aux installations techniques de l'immeuble ;
- supprimer l'extension infractionnelle des niveaux +1/+2 avec retour du mur mitoyen sur sa hauteur d'origine ;
- Revoir l'aménagement intérieur des logements 1 et 2 selon un plus grand respect de la structure du bâtiment en maintenant ouvertes et sans cloisonnement les deux premières pièces en enfilade, depuis la façade avant, pour l'agencement d'un séjour (cuisine/salon/salle à manger) et en rassemblant l'ensemble des chambres, sanitaires et locaux techniques, par une meilleure rationalisation des surfaces, dans la partie située au-delà de la cage d'escalier commune ;
- Étudier la possibilité, en fonction de la trace historique du mur mitoyen (sans rehaussement), d'installer des planchers suspendus en guise de terrasses, pour les niveaux +1/+2 (avec maintien d'une hauteur séparative mitoyenne minimum de 1m90), sur l'empreinte du volume infractionnel ;
- Prévoir une révision du compartimentage, pour le logement duplex et moyennant une acceptation du SIAMU, par le placement de la porte d'entrée sur le palier du 2<sup>e</sup> étage, permettant de récupérer la surface de circulation située au niveau supérieur pour un agrandissement des surfaces habitables et la création d'un hall d'entrée ;
- Renseigner sur les plans l'ensemble des surfaces éclairantes, pour chaque pièce, selon une conformité à l'art.10 du Titre II du RRU ;
- Revoir la proposition des locaux communs pour un local poubelles fonctionnels (triage des déchets), un espace vélos facilement accessible et justement dimensionné (1 vélo/chambre et +/- 2m<sup>2</sup>/vélo) ainsi qu'un local pour le matériel d'entretien ;
- Compléter le dossier avec une légende détaillée et un dessin très précis de chaque élément architectural historique de la façade avant ;
- Adapter la division des châssis pour un strict respect du PU-16266 ;
- Renseigner une couleur de finition « bleue maritime » pour les nouveaux châssis bois, façade avant, des étages ;

## Article 2

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

- Prévoir, pour les menuiseries de la façade avant, un profilé affiné et travaillé à l'ancienne pour un relief des éléments ;
- Veiller à assurer une restauration soignée des menuiseries encore existantes du rez-de-chaussée (porte d'entrée logement, porte cochère, deux fenêtres intermédiaires) pour garantir leur pérennité dans le temps ;
- Veiller à réaliser une restauration soignée de la façade avant, dans son ensemble, pour assurer une pérennité dans le temps de tous les détails architecturaux : pierres bleues, pierres blanches, corniche, ferronnerie, enduit, carrelage d'entrée, etc. ;
- Prévoir l'organisation d'une visite sur place par le service de l'urbanisme ;
- Veiller à des travaux de rénovation avec une préservation maximale, et une éventuelle remise en valeur, des éléments de patrimoine encore existants ;

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 ;

DELEGUES

SIGNATURES

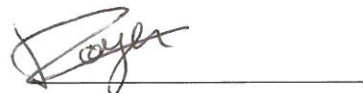
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

