

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39254

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/05/2026

1. Dossier PU-39254 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Hedwig Degelaen

LIEU

RUE VANDERNOOT 30

OBJET

la régularisation d'une maison unifamiliale R+2+T : construction en symétrie (gabarit, façade), ajout d'annexes au rez-de-chaussée, d'une terrasse au 1er étage, d'une annexe au 2e étage, changement de destination des combles pour agrandir le logement

ZONE AU PRAS

zone mixte – PPAS Léopold II A (36) – CRU « Autour de Simonis »

ENQUETE PUBLIQUE

du 05/05/2026 au 19/05/2026 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Hedwig Degelaen pour la régularisation d'une maison unifamiliale R+2+T : construction en symétrie (gabarit, façade), ajout d'annexes au rez-de-chaussée, d'une terrasse au 1er étage, d'une annexe au 2e étage, changement de destination des combles pour agrandir le logement, **Rue Vandernoot 30** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** 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)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o RRU, Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o RRU, Titre II, art.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 le permis d'urbanisme PU-9375, délivré en date du 13/01/1910, pour la construction d'une maison ;
Vu le permis d'urbanisme PU-10247, délivré en date du 20/03/1912, pour la construction d'une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-12021, manquant dans les archives, pour la construction d'une véranda ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une maison unifamiliale R+2+T : construction en symétrie (gabarit, façade), ajout d'annexes au rez-de-chaussée, d'une terrasse au 1er étage, d'une annexe au 2e étage, changement de destination des combles pour agrandir le logement ;

Considérant que le bien se présente comme une maison unifamiliale ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une « supposée » surface légale habitable de 240m², hors sous-sol et combles ;

Considérant que l'objet de la demande comprend plusieurs parties ; que la première consiste à régulariser l'exécution en miroir du bâtiment par rapport au plan initial sorti des archives (PU-9375) ; qu'aussi bien la façade que les volumes ou l'aménagement intérieur correspondent à la situation légale de droit quoiqu'une symétrie générale ait été effectuée au moment de la mise en œuvre ; que cette modification ne peut être imputée aux actuels propriétaires et que cette partie de la demande est dès lors, bien entendu, acceptable ;

Considérant que les renseignements urbanistiques répertorient ensuite certains volumes comme infractionnels ; qu'une annexe au 2^e étage ainsi que la véranda du rez-de-chaussée sont pointés comme irréguliers ; que ceux-ci semblent correspondre pourtant, pour le 2^e étage, au PU-10247 et possiblement pour la véranda au PU-12021 ; que l'homogénéité de la façade arrière et la typologie des baies tendent également à confirmer ces constructions présentes depuis un certain temps ; que l'annexe du +2 semble aussi déjà apparaître sur la vue aérienne de 1971 et que ces deux entités bâties sont dès lors régularisables ;

Considérant par contre que le volume global du bien n'est pas conforme aux recommandations du PPAS Léopold II A (36), approuvé en 1992 ; que celui-ci établit pourtant des règles à respecter pour toute élaboration de nouveaux projets ou toute intervention sur un bien existant ; que ni la profondeur du rez-de-chaussée, ni celle des étages ne s'alignent avec la mesure attendue ; que l'ensemble correspond toutefois au gabarit supposé d'origine, sans impact nuisible sur les voisins ; que la parcelle dispose encore aussi d'une belle superficie ouverte de jardin et qu'une obligation à démolir les fonds de volumes existants n'apparaîtrait urbanistiquement pas raisonnable ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant qu'un sas au WC arrière a cependant été ajouté depuis les PU-9375/PU-10247/PU-12021 ; que, si celui-ci répond davantage aux mœurs actuelles, il est également implanté au-delà de la zone constructible pour le PPAS ; que, d'un point de vue fonctionnel, son positionnement par rapport à l'aménagement de la maison n'est pas jugé idéal et que l'augmentation de volume est dès lors difficilement justifiable ; qu'il y a lieu de supprimer cette partie de la maison et de ramener le sanitaire concerné dans le volume principal (colonne verticale avec les autres sanitaires de la maison à privilégier) ;

Considérant que la terrasse aménagée au niveau +1 sur la toiture plate de l'arrière-cuisine n'est normalement pas non plus prévue dans les recommandations du PPAS ; qu'elle n'apparaît sur aucun plan d'archive et que sa situation est donc à régulariser ; que cet élément ne peut être considéré comme une donnée essentielle du PPAS et que, d'après les photos fournies dans le dossier, sa présence n'engendre aucune nuisance et/ou vis-à-vis problématique avec les voisins ; que, si une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU peut être analysée pour un recul inférieur à 3m par rapport à la parcelle de gauche, une distance supérieure à 1m90 (vue droite du code civil) et l'existence d'un mur mitoyen élevé permettent une tolérance acceptable de cette terrasse, d'autant qu'elle induit la présence de végétation grimpante particulièrement favorable en intérieur d'îlot ; que la commission de concertation juge ainsi la double dérogation (PPAS + RRU) accordable ;

Considérant que, en ce qui concerne justement l'intérieur d'îlot, la parcelle bénéficie encore d'une surface de jardin significative (+/- 70m²) ; que le plan en présente un aménagement très végétal qui s'affiche comme un élément positif pour l'intérieur d'îlot et la biodiversité urbaine ; qu'un nombre important de terrasses et de surfaces minéralisées y sont toutefois également repris, avec appauvrissement de la perméabilité du sol ; que, en compensation aussi de la terrasse dérogatoire acceptée au niveau +1, un effort peut encore être fait pour le jardin et qu'il y a lieu de ne prévoir, au-delà des 20m depuis le front de bâtisse, que des aménagements légers, permettant une totale perméabilité in situ de l'eau de pluie ;

Considérant que le PPAS prévoit aussi la plantation d'un arbre à haute tige pour les parcelles atteignant les 30m de profondeur ; que le plan renseigne bien la présence d'un arbre mais n'en donne aucune information (essence, taille, diamètre, etc.) ; qu'il y a dès lors lieu de compléter la demande ;

Considérant que, au point de vue de l'habitabilité, la volumétrie entraîne quand même une configuration de quatre pièces en enfilade pour le rez-de-chaussée ; que, au-delà des trois pièces traditionnelles, un manque de lumière est souvent souligné pour les surfaces situées au centre du plan ; que le maintien de la véranda en une construction totalement vitrée est dès lors recommandé ; Considérant que les plans des étages supérieurs se limite à une profondeur de trois pièces ; que cela correspond davantage à la configuration bruxelloise traditionnelle ;

Considérant qu'une dernière partie de la demande consiste à changer l'utilisation des combles en logement pour un agrandissement des pièces habitables ; que les plans y reprennent l'aménagement d'une chambre, d'un dressing et d'un bureau ; que les demandeurs décrivent l'étage comme aménagé précédemment à leur achat de la maison et que la commission de concertation s'oppose rarement à ce type d'intervention qui augmente la surface habitable, au profit d'un logement existant et sans augmentation du volume ; que la surface habitable devient toutefois très grande et que la commission de concertation s'interroge sur l'utilisation de ces 305m² ; que l'actuel propriétaire confirme le maintien d'une utilisation unifamiliale ;

Considérant que, d'après les informations transmises en plan, la chambre et le bureau y présentent par contre, en ce qui concerne l'éclairage naturel, une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ; que la taille des fenêtres de toit devrait être augmentée et qu'il y a lieu de fournir des plans dans ce sens pour une conformité au RRU ;

Considérant que le maintien du bien en logement unifamilial a également un impact favorable sur la possible préservation du patrimoine intérieur existant ; qu'un reportage photographique transmis au moment de la demande des renseignements urbanistiques, soulève en effet un caractère prononcé de certaines pièces, notamment par un ensemble de lambris en bois, peintures (murs/plafond), menuiseries intérieures, cheminées, mobiliers intégrés, quincailleries, etc ; qu'il y a lieu d'y porter la plus grande attention pour les potentielles futures interventions ;

Considérant qu'aucune remarque particulière n'est enfin formulée pour la façade avant ; que celle-ci est considérée comme très correctement entretenue et mise en valeur, aussi bien au niveau des menuiseries cintrées/détaillées en bois qu'au niveau des pierres de façade nettoyées ou des

ferronneries soigneusement entretenues ; que son caractère spécifique participe directement à l'intérêt architectural de la rue Vandernoot ;

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

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 :

- supprimer le petit volume arrière WC + sas du rez-de-chaussée pour ramener le sanitaire concerné dans le volume principal (colonne verticale avec les autres sanitaires de la maison à privilégier) ;
- Assurer une totale perméabilité du jardin, pour une infiltration directe, in situ, des eaux de pluie au-delà des 20m depuis le front de façade ;
- Fournir des renseignements précis sur l'arbre existant dans le jardin (essence, taille, diamètre, etc.) ;
- agrandir la taille des fenêtres de toit, pour la chambre et le bureau, de manière à respecter l'art.10 du Titre II du RRU ;

Article 2

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

- Veiller à maintenir la véranda du rez-de-chaussée comme une construction totalement vitrée ;
- Veiller à préserver au maximum le patrimoine intérieur existant d'origine ;

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 PPAS (volume) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE