

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39219

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

### 4. Dossier PU-39219 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Iqra Sheikh</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE JEAN-BAPTISTE DECOCK 17</b>
<u>OBJET</u>	la transformation d'un logement de 215m2 en commerce avec logement attenant, la modification du volume arrière et la modification de la façade avant, au RDC d'un immeuble de rapport en R+3+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/05/2026 au 19/05/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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 Madame Iqra Sheikh pour la transformation d'un logement de 215m2 en commerce avec logement attenant, la modification du volume arrière et la modification de la façade avant, au RDC d'un immeuble de rapport en R+3+T, **rue Jean-Baptiste Decock 17** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques

urbanistiques des constructions)

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 la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

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

Vu le permis d'urbanisme PU-8753 délivré en date du 18/09/1908 pour la construction de 2 maisons au n°15 et 17 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-16237 délivré en date du 08/03/1929 pour un bâtiment en annexe (toiture) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32763 délivré en date du 12/05/1999 pour la régularisation de la construction d'une annexe arrière à usage de bureaux ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34440 délivré en date du 09/07/2008 pour le changement de la destination de bureaux au rez-de-chaussée d'une maison de rapport en un logement ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-35657 introduite en date du 12/11/2012 pour le changement d'affectation d'un logement au rez-de chaussée en rez commercial (classement sans suite) ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-36325 refusée en date du 28/09/2015 pour la régularisation de la construction d'une annexe en façade arrière au niveau du 1er étage, suite au Procès-Verbal (PV.U.642.12) ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-36740 refusée en date du 29/05/2017 pour la régularisation, suite au PV.U.642.12, de la construction d'une annexe arrière au 1er étage (17m<sup>2</sup>) d'un immeuble de rapport (5 logements) ainsi que le réaménagement intérieur de l'appartement ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38898 délivré en date du 31/01/2025 pour la régularisation d'un logement duplex au 3ème et 4ème étage d'un immeuble de rapport en R+3+C ;

Considérant que le bien se situe en zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que l'immeuble en situation légale est de gabarit R+3+T et comprend un total de 4 unités de logements au total ; que le sous-sol accueille les caves et la chaufferie ; que le rez-de-chaussée est occupé par un appartement à 2 chambres de 215m<sup>2</sup> ; que les niveaux R+1 et R+2 reprennent chacun 1 unité de logement et qu'un grand logement duplex de 3 chambres occupe les 2 derniers niveaux (R+3 et combles) ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur le niveau du RDC ; qu'elle vise la transformation du logement existant de 215 m<sup>2</sup> en un commerce avec logement attenant, ainsi que la modification du volume arrière et de la façade avant ;

## **PROGRAMME**

Considérant que la première partie de la demande concerne le changement d'affectation du logement de 215 m<sup>2</sup> situé au RDC en un commerce avec logement attenant ; que le commerce projeté est une épicerie d'environ 65 m<sup>2</sup> et que le logement attenant développe une superficie d'environ 150 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS autorise, en zone mixte hors liseré de noyau commercial, la réduction des surfaces de logement en vue de la création d'un commerce pour autant que ce dernier occupe un RDC initialement conçu à cet effet ; que les documents issus du registre communal des commerces attestent d'une occupation commerciale (épicerie) à cette adresse entre le 07/08/1954 et le 31/12/1971 ; que les façades reprises dans les permis antérieurs montrent effectivement au RDC une devanture et une porte manifestement destinées à un usage commercial ; qu'au regard de ces éléments, le changement d'affectation d'une partie du logement en commerce peut être considéré comme acceptable ;

Considérant que la proposition apparaît en outre cohérente avec la dynamique commerciale de la rue, caractérisée par la présence de petits commerces de quartier ; que cela s'inscrit dans les objectifs de la commune qui vise le maintien et le développement des activités économiques en zone mixte ; que l'implantation d'une épicerie au RDC contribue en outre à renforcer le lien entre le bâtiment et l'espace public ;

Considérant que ce changement d'affectation modifie les caractéristiques urbanistiques du bien au sens de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ; que l'exploitation d'une épicerie au rez-de-chaussée est susceptible de générer certaines nuisances pour le voisinage et les logements environnants, notamment en matière de déchets, de stationnement sauvage, de bruit ou encore d'évacuation des fumées ; qu'il convient dès lors de veiller à limiter au maximum ces nuisances afin de garantir une bonne intégration du projet dans son environnement immédiat ;

Considérant que le logement attenant projeté en partie arrière se présente sous la forme d'un appartement 2 chambres, accessible tant depuis le hall d'entrée commun que via l'espace commercial ; que l'espace séjour de cet appartement est implanté entre le hall d'entrée et les chambres situées à l'arrière et qu'en conséquence il ne bénéficie d'aucune vue directe vers l'extérieur ; que la surface nette éclairante est en outre insuffisante, la baie vitrée de la cuisine étant indirecte et ne permettant pas un éclairage satisfaisant de la pièce de séjour ; que cette configuration déroge dès lors à l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'au regard de ces éléments, cette partie de la demande est jugée peu qualitative ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer l'éclairage naturel et les vues directes entre le séjour et le jardin en supprimant la 2<sup>e</sup> chambre ou en la déplaçant au niveau de la cuisine projetée ;

Considérant que l'absence de locaux communs est jugée acceptable au regard du maintien du nombre total de logements dans l'immeuble ; que l'espace d'entrée du logement du rez-de-chaussée permet le cas échéant l'aménagement d'un ou deux emplacements vélos ;

## **VOLUMETRIE**

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la rehausse du volume central accueillant, en situation projetée, l'espace salon/salle à manger ; que ce volume présente en situation légale une hauteur totale de 2,50 m toiture comprise pour une hauteur sous plafond de 2,30 m ; que la demande vise le rehaussement de ce volume de 50 cm afin de permettre la mise en œuvre d'une toiture plus performante et durable, tout en assurant une hauteur sous plafond réglementaire de 2,50 m ; Considérant que cette rehausse de 50 cm n'entraîne pas la rehausse du mur mitoyen droit, commun avec le n°15 rue Saint-Jean-Baptiste Decock, ce qui constitue un élément positif ; que le passage d'une hauteur sous plafond de 2,30 m à 2,50 m améliore les conditions d'habitabilité du logement concerné ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen de droite semble avoir été réalisée au niveau R+1, à priori en lien avec l'aménagement d'une terrasse au niveau R+1, une fenêtre ayant été transformée en porte-fenêtre ; que cette intervention déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'au vu des photographies disponibles en ligne, cette modification aurait été réalisée entre 2018 et 2019, sans autorisation préalable ;

Considérant que cette rehausse est importante et qu'elle est susceptible de réduire l'apport de lumière naturelle au sein de la parcelle voisine située au n°15 ; que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU ne peut dès lors être accordée et qu'il convient de revenir à la hauteur d'origine du mur mitoyen de droite et/ou d'obtenir un permis d'urbanisme comme pour la terrasse pour autant que ces éléments soient acceptés ;

Considérant enfin, qu'une rehausse non autorisée semble avoir été réalisée au niveau du R+1 ; qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis pour toute extension nouvelle ou en vue de la régularisation des interventions déjà exécutées ; qu'il convient de préciser que l'extension réalisée au niveau R+1 semble dépasser le voisin de gauche de plus de 3m, ce qui constitue une dérogation importante – et à priori non acceptable - au Titre I du RRU ;

#### **FACADE**

Considérant, pour finir, que la demande prévoit la modification de la façade avant au niveau du RDC ; que le bien est situé en ZICHEE et que dans cette zone, toute modification de façade visible depuis l'espace public doit contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des qualités culturelles, historiques et esthétiques du cadre urbain ; qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la qualité architecturale de la façade projetée ;

Considérant que la demande vise en premier lieu la régularisation des châssis : que les châssis en aluminium de teinte brune ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte noire ; que les soupiraux existants avec ferronneries ont été remplacés par des briques de verre ; que le PVC constitue un matériau peu esthétique et peu durable ; que ni le PVC ni les briques de verre ne sont jugés acceptables en ZICHEE et qu'il convient de prévoir des châssis en aluminium et de remplacer les briques de verre par des châssis en aluminium assortis de ferronneries adaptées et de faire une proposition qualitative pour la teinte des châssis au rez-de-chaussée ;

Considérant par ailleurs que l'enseigne commerciale n'est pas précisée sur les plans ; qu'il conviendra de préciser l'enseigne en veillant à ce qu'elle soit conforme aux prescriptions du RRU, et de préférence de ton sobre et constituée de lettrages découpés ;

Considérant enfin que les châssis des étages, bien qu'ils ne fassent pas partie de la présente demande, semblent également avoir été remplacés par des châssis en PVC (voir photographies transmises) ; que ce matériau n'est pas admissible en ZICHEE ;

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

- améliorer l'éclairage naturel et les vues directes entre le séjour et le jardin en supprimant la 2<sup>e</sup> chambre ou en la déplaçant au niveau de la cuisine projetée, au rez-de-chaussée
- dessiner les annexes du R+1 et les murs mitoyens comme en situation légale sur les plans de situation projetée ;

- concernant la façade : revenir à des châssis en aluminium ; remplacer la brique de verre par des châssis en aluminium + ferronnerie ; faire une proposition qualitative pour la teinte des châssis du commerce et de cave ; proposer une enseigne conforme aux prescriptions du RRU, et de préférence de ton sobre et aux lettrages découpés ;

## Article 2

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

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

*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.*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



