

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38943

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

9. Dossier PU-38943 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Zouhaier El Hamdaoui

LIEU

RUE DU NIVEAU 38

OBJET

régulariser : la profondeur du rez-de-chaussée et du 1er étage, le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement pour étendre le logement existant aux étages, la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

- Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – périmètre d'un bien classé (Hotel Communal) du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- 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 Zouhaier El Hamdaoui pour régulariser : la profondeur du rez-de-chaussée et du 1er étage, le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement pour étendre le logement existant aux étages, la modification de la façade avant, **Rue du Niveau 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** 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)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

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

Considérant que la CRMS n'a pas désiré rendre d'avis pour ce dossier ;

Vu le permis PU-33722 (non-réalisé), délivré en date du 19/08/2005, pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la démolition des annexes arrière ;

Vu les renseignements urbanistiques du 11/05/2021 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 demande porte tout d'abord sur la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement pour étendre le logement existant aux étages ;

Considérant que le projet se situe dans une rue peu passante, ce qui n'est pas favorable au commerce, et en zone d'habitation ; que la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée en logement est donc acceptable dans ce contexte et a pour avantage de favoriser la création d'un logement adapté aux familles ;

Considérant que ceci est cohérent avec la décision du Collège de 2005 ;

Considérant que le rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU et à l'article 10 du Titre II du RRU ; que la profondeur projetée fait que la parcelle devient fort imperméable mais que cette deuxième dérogation est contenue et peut être acceptée ;

Considérant l'importance de préserver des surfaces végétalisées en ville (biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, gestion de l'eau) ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir en compensation une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que l'annexe à l'étage déroge au Titre I du RRU, aux articles 4 & 6 ; qu'en effet, le gabarit dépasse les 2 voisins d'1,80m par rapport à leurs situation légales ;

Considérant qu'il ne s'agit toutefois pas d'une profondeur excessive pour un 1^{er} étage (+/-10m) ; que cette annexe ne pose pas de problème quant au bon aménagement des lieux et peut être régularisée ainsi ;

Considérant que les photos montrent une structure en bois, n'apparaissant pas sur plans, comme support de panneaux solaires en façade arrière ; que cette structure ne peut être conservée car déroge au Titre I du RRU et nuit de façon trop importante à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet porte aussi sur la régularisation de la modification de la façade avant ; que ceci est compréhensible dans le cadre du changement d'affectation bien que la perte patrimoniale soit importante ;

Considérant que la façade garde un auvent hérité d'une situation passée et une large baie vers le séjour ; que ceci ne semble pas adapté à la fonction logement ; que la baie est d'ailleurs complètement opaque, ce qui ne contribue pas au contrôle social de la rue de Niveau qui en a besoin vu sa configuration étroite et peu sécurisante ;

Considérant que cette situation n'est pas acceptable en ZICHEE ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative proche du permis (PU-33722 – non exécuté) pour le rez-de-chaussée et sans auvent ;

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 :

- faire une proposition qualitative proche du permis PU-33722 (non exécuté) pour le rez-de-chaussée au niveau de l'agencement des baies et supprimer le auvent + prévoir des menuiseries et une corniche en bois et soubassement en pierre bleue
- prévoir une toiture végétalisée extensive sur les annexes du rez-de-chaussée

Article 2

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

- supprimer comme sur plans la pergola s'inscrivant dans la suite des annexes du 1^{er} étage

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



