

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/01/2026

Point n° 02 – 09h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Adolphe De Brandt 80

Objet de la demande : Mettre en conformité les logements, la véranda, la mezzanine du garage, la façade avant et l'enseigne

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne)

L'enquête publique se déroule **du 29/12/2025 au 12/01/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Vu que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu qu'un permis d'urbanisme n° 5377 a été octroyé, en date du 20/04/1948, pour construire une maison ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 5699 a été octroyé, en date du 30/05/1950, pour construire une remise ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 8513 a été octroyé, en date du 21/05/1973, pour étendre une habitation ;
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 2011-41-10 a été octroyé, en date du 31/05/2011, pour modifier l'utilisation d'un atelier de carrosserie en atelier pour montage de pneus ;

Considérant que la situation existante de fait déroge à la situation de droit en ce que :

- suivant les vues aériennes (Brugis), depuis au moins 1977, une véranda a été construite au 1^{er} étage,
- suivant les vues aériennes (Brugis), depuis au moins 1996, le lanterneau du fond de l'atelier a été rehaussé,
- suivant les vues aériennes (Brugis), depuis au moins 2012, une clôture a été installée sur tout le périmètre de la toiture plate de l'atelier,

- suivant Google Street View, depuis au moins juillet 2013, la destination d'atelier pour montage de pneus prévue au PU 2011-41-10 a été modifiée en atelier de réparation mécanique,
- suivant l'historique d'occupation du bien, de 1996 à 1999 et, ensuite, à partir de 2009, le logement unifamilial prévu au permis n° 8513 a été occupé par plusieurs ménages ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les logements, la véranda, la mezzanine du garage, la façade avant et l'enseigne ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur les mises en conformité suivantes :

- au rez-de-chaussée, l'utilisation d'atelier de réparation mécanique avec modification des cloisonnements (atelier/hall d'entrée des logements),
- les modifications de volume dues à la mezzanine du rez-de-chaussée et à la véranda du 1^{er} étage,
- aux étages, l'augmentation du nombre de logements (de 1 à 2),
- en façade avant, au rez-de-chaussée, la mise en peinture noire des éléments décoratifs encore d'origine (soubassement en gré rustique de Gileppe, briques de parement, enduit simili pierre, bandeau mouluré),
- en façade avant, la modification de la porte de garage (de bois mouluré en PVC noir avec enseigne), de la porte d'entrée des logements (de bois vitré en PVC gris avec hublot) et de la division des châssis ;

Déroptions et motif d'enquête publique :

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU),

- Titre II, article 10 :
 - au 1^{er} étage, le séjour-cuisine ne dispose pas d'éclairage naturel direct (second jour au travers de la véranda),
 - au 2^d étage, la surface d'éclairage naturel du séjour-cuisine est de 3,3 m² (au lieu de minimum 5,6 m²),
- Titre VI, article 36 §1 3° : l'enseigne est placée à moins de 0,5 m des limites mitoyennes ;
- Titre VI, article 36 §2 : l'enseigne décorative peinte sur la porte du garage ;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme (RCU),

- Article 91 §3.1° : l'enseigne est placée à moins de 0,5 m des limites mitoyennes,
- Article 92 : la hauteur de l'enseigne est de 1,03 m au lieu de maximum 0,75 m ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2025 au 12/01/2026 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Considérant que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas encore été reçu ;

Motivation :

Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée en atelier de réparation mécanique est acceptable en ce qu'une activité productive artisanale pour les automobiles y est déjà autorisée ;

Considérant néanmoins que l'exploitation d'un garage de réparation mécanique est soumise à permis d'environnement ;

Considérant que les murs structurels et les cloisons formant les compartimentages au feu entre les unités (atelier, espaces communs, logement 1 et logement 2) doivent être précisément renseignés sur les plans et, contrairement à ce qui y est indiqué, ne peuvent dépendre d'une confirmation ultérieure ;

Considérant que les modifications de volume créées par la mezzanine et la véranda datent d'avant 2000 et sont régularisables ;

Considérant néanmoins que la véranda induit des vues droites, non conformes au Code Civil, vers les parcelles contiguës (n° 78 et n° 82) et empêche l'éclairage naturel direct du séjour ;

Vu que suivant le plan communal de développement (PCD), le bien se situe dans une zone de bonne accessibilité en transports en commun et à proximité d'un noyau d'identité local ;

Considérant dès lors que la division du bien en deux logements pourrait être acceptable pour autant que les normes d'habitabilité soient respectées et qu'un local pour les véhicules à deux roues soit prévu ;

Considérant que les logements dérogent fortement aux normes d'habitabilité en ce qui concerne l'éclairage naturel de leur séjour ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, il y a lieu de remplacer la véranda par une terrasse, de même profondeur que la véranda, et de respecter un retrait latéral de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étage, il y a lieu d'agrandir les baies en façade arrière ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant ne respectent pas les caractéristiques architecturales (matériaux et teintes) du tissu urbain dans lequel se situe le bien ;

Considérant qu'il y aurait lieu de remettre à nu les pierres et les briques qui ont été peintes en noir ou, à tout le moins, choisir une teinte proche de la pierre bleue formant les soubassements des immeubles environnants ;

Considérant, en ce qui concerne l'enseigne parallèle, qu'il y a lieu de tendre au respect des normes des règlements régional (RRU, titre VI) et communal (RCU) d'urbanisme et à cette fin, d'une part, placer l'enseigne à minimum 0,50 m des limites mitoyennes, et, d'autre part, limiter la hauteur de l'enseigne à maximum 0,75 m ;

Considérant que la voiture de sport peinte sur la porte de garage, est assimilable à une enseigne à caractère décoratif telle que prévue à l'article 36§2, titre VI, du règlement régional d'urbanisme ;

Avis : FAVORABLE SOUS CONDITIONS en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Urban (DU et DPC) et Bruxelles Environnement s'abstiennent.

Conditions :

1. respecter l'avis qui sera transmis par le SIAMU et renseigner précisément et définitivement les cloisons et murs compartimentant les unités de l'immeuble (garage, communs, logements),
2. au 1^{er} étage supprimer la véranda, créer une terrasse de même profondeur que la véranda et respecter un retrait latéral, par rapport au limites mitoyennes, de minimum 1,90 m,
3. respecter l'article 10, titre II du règlement régional d'urbanisme et, à cette fin, agrandir les baies des séjours en façade arrière,
4. redimensionner l'enseigne parallèle en la placer à minimum 0,50 m des limites mitoyennes et en limitant sa hauteur à maximum 0,75 m,
5. prévoir un local pour 4 vélos ou 2 vélos cargo.

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans). Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandée.

A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus ;
- d'indicer et de dater les modifications ;
- de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe I, INS...).