



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 05 mars 2026

4^{ème} OBJET

Dossier 19243 – Demande Mr. Kormongkolkul Bonthong pour transformer un immeuble comprenant un rez commercial et 2 appartements, mettre en conformité les extensions existantes, isoler la façade arrière et la toiture, installer des pompes à chaleur sis Rue des Trois Ponts 22 - 20

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un immeuble comprenant un rez commercial et 2 appartements, mettre en conformité les extensions existantes, isoler la façade arrière et la toiture, installer des pompes à chaleur

MOTIFS :

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

ENQUETE : Du 05/02/2026 au 19/02/2026, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur KORMONGKOLKUL, le demandeur, Monsieur VALVEKENS, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble comprenant un rez commercial et 2 appartements, mettre en conformité les extensions existantes, isoler la façade arrière et la toiture, installer des pompes à chaleur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement intérieur des deux unités de logement ;
- la création d'une lucarne sur le versant avant de la toiture ;
- l'agrandissement des baies au niveau de la façade arrière ;
- la mise en conformité volumétrique du bâtiment (les extensions arrière aux différents niveaux et l'alignement du front de bâtisse) ;

- l'isolation extérieur de la façade arrière ;
- l'installation de deux pompes à chaleur ;
- la mise en conformité des modifications du revêtement de la façade avant et du remplacement des menuiseries extérieures (porte et fenêtres).

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bâtiment comprend en situation de droit un restaurant au rez-de-chaussée, un appartement une chambre au premier étage et un appartement une chambre au second étage, ainsi qu'un niveau de cave et des combles sous toiture ;

Considérant qu'en situation existante de fait l'immeuble dispose de 3 logements ; que la mise en conformité d'un 3ème logement avait fait l'objet d'un refus dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme n° 17702 ;

Considérant que la présente demande conserve le même nombre de logements qu'en situation de droit à savoir deux logements ; qu'un appartement d'une chambre est maintenu au 1^{er} étage et un appartement de 2 chambres en duplex est aménagé entre le 2ème étage et les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du bâtiment projeté dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m, sur les niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} et du 2ème étage, le profil du bâtiment projeté dépasse également le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche a une profondeur d'environ 13 m tandis que le bâtiment voisin de droite présente une profondeur d'environ 56 m ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite (au n°24) est anormalement profond ; que le mur mitoyen avec le n°22 s'élève sur deux niveaux (environ 6 m) ;

Considérant que les façades arrière des bâtiments en question sont orientées au Sud ; que les extensions existantes n'occasionnent dès lors qu'une incidence limitée sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;

Considérant que les extensions existantes au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent de 6,4 m le profil mitoyen le moins profond ; qu'il y a également une terrasse en bois sur pilotis et un auvent placés à l'arrière du rez-de-chaussée, portant ainsi la dérogation à environ 8,5 m ;

Considérant que l'extension du sous-sol n'abrite qu'un vide ventilé et sert de support à l'extension du rez-de-chaussée, laquelle accueille l'agrandissement de la cuisine du restaurant et des sanitaires ;

Considérant qu'avant la construction de cette extension, les toilettes se situaient à l'extérieur du restaurant ;

Considérant également que l'auvent en polycarbonate transparent et la terrasse en bois sur pilotis sont placés à plus de 1,9 m du bâtiment voisin le moins profond ;

Considérant par conséquent que les extensions du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que l'auvent et la terrasse sur pilotis ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées aux extensions du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi qu'à la terrasse sur pilotis et à l'auvent sont acceptables ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de privilégier un matériau plus qualitatif en cas de reconstruction de l'auvent ;

Considérant que l'extension du premier étage sert à créer une chambre ;

Considérant qu'au niveau du premier étage, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que l'unique chambre du logement n'atteint pas 14 m² ;

Considérant que la chambre se développe sur 10,4 m² ; qu'elle abrite une salle de douche privative d'environ 3,6 m² ;

Considérant que la superficie peu importante de la chambre résulte en partie du placement de la salle de douche et de la nécessité de prévoir un système de ventilation mécanique (fenêtre donnant sur l'extérieur) ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte entre la douche et la chambre ;

Considérant que la création de la chambre permet d'allouer la superficie du local qui y était originellement dévolue à l'agrandissement de l'ensemble séjour / salle à manger, lequel atteint presque 30 m² en situation projetée contre 12,5 m² en situation existante ;

Considérant que la cloison séparant la cuisine de la salle à manger est supprimée pour en faire un espace ouvert sur séjour, portant à 36 m² la surface totale des espaces de jour ;

Considérant que le logement dispose dès lors d'un espace de jour d'une taille relativement importante ;

Considérant toutefois que les surfaces renseignées sur les plans doivent être vérifiées ; qu'il est renseigné 14m² au lieu de 10,4 m² pour la chambre au 1er étage, est 16 m² au lieu de 12,5 m² pour la chambre 2 dans les combles etc.

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la pièce centrale du logement du premier étage (salle à manger) ne bénéficie d'aucune source de lumière naturelle ;

Considérant que cela résulte de la disposition interne du logement ; que néanmoins la partie « séjour » du local principal de vie est correctement éclairée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables moyennant quelques adaptations ;

Considérant que le second logement de deux chambres est aménagé en duplex entre le 2^{ème} étage et les combles ;

Considérant que l'extension existante au deuxième étage abrite un WC et une douche ;

Considérant que la dérogation en profondeur à cet étage n'est que d'un mètre, le reste du niveau existant déjà en situation de droit ; que cependant l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut d'environ 2,2 m ;

Considérant que la superficie de l'extension n'est que d'environ 2 m² ; que cela permet d'intégrer à l'intérieur du volume bâti les toilettes du logement ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont relativement minimales ; qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que ce second logement est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne conforme aux prescriptions du RRU est créée sur le versant avant de la toiture pour améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 1 ;

Considérant qu'elle a une largeur de 2,92 m pour une hauteur de 1,95 m ; qu'elle est revêtue d'un bardage en ardoises ciment de ton bleu foncé ; qu'il y a lieu de renseigner la tonalité et le matériau de son châssis ;

Considérant que cette lucarne par sa taille et son traitement, s'intègre relativement discrètement dans la toiture ;

Considérant que le nombre de logements restant inchangé, aucune modification n'est prévue dans les communs ; que chaque logement dispose toutefois d'un local de rangement privatif, permettant de déroger aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU relatifs aux locaux communs ;

Considérant que le revêtement des toitures plates des extensions n'est pas renseigné ; qu'il y a lieu de prévoir soit une végétalisation, soit un revêtement de ton clair afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur et d'améliorer le confort interne des logements ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture ; qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4, titre I) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil isolé du bâtiment accentue les dérogations déjà existantes vis-à-vis des voisins mitoyens de respectivement 18 cm et de 14 cm en toiture et en façade arrière ;

Considérant que la différence de niveau par rapport à la situation existante est dès lors relativement minime ;

Considérant que le projet prévoit de conserver le même type de revêtement que celui actuellement placé (tuiles en terre cuite de couleur rouge/brun) ;

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture et de la façade arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'isolation permet d'augmenter de façon significative les performances énergétiques des bâtiments et leur confort thermique ; que cela répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4, titre I) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qui concerne l'isolation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit des actes et travaux en surplomb des propriétés voisines, à savoir le revêtement des murs pignons d'un bardage en ardoise ciment de ton bleu foncé ;

Considérant que, si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers, il revient à l'autorité délivrante de veiller à ne pas manifestement grever les droits des voisins ;

Considérant qu'il convient de fournir l'accord écrit du voisin de gauche sur le projet, enregistré auprès du Bureau de la Sécurité Juridique, avant tout octroi de permis pour ces travaux ;

Considérant qu'en cas d'absence d'accord du voisin concerné, il conviendra de supprimer des plans les actes et travaux prévus en surplomb de la propriété voisine ;

Considérant que l'administration enjoint de plus le demandeur à faire acter cet accord dans une servitude établie en bonne et due forme afin de garantir la pérennité des travaux réalisés ;

Considérant que le revêtement de façade, en enduit faux-joint, a été remplacé par un simple enduit de couleur blanc cassé ;

Considérant que les divisions d'origine des châssis ont été maintenues ; que ces derniers et la porte d'entrée conservent une imposte vitrée ;

Considérant que la façade actuelle comporte des éléments décoratifs bruns liés au restaurant du rez-de-chaussée qui sont préservés ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'indiquer dans la légende le matériau de la porte des logements et de la dessiner à l'identique dans la situation projetée ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'installation de deux pompes à chaleur avec des unités extérieures à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que ces unités extérieures sont localisées respectivement au rez-de-chaussée et au 2^e étage sur la toiture plate de l'extension ;

Considérant qu'elles sont situées à moins de 1,50 m de la limite mitoyenne de gauche, mais à plus de 6 m en profondeur de la façade arrière du voisin de gauche ;

Considérant que les PAC seraient dimensionnées correctement et que toutes les mesures préventives seraient prises pour se conformer aux seuils de bruit de l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage en Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9 février 2026 portant les références T.1991.0923/3, figurant dans le dossier de demande de permis et auquel il est obligatoire de se conformer ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Indiquer dans la légende le matériau de la porte des logements et la dessiner à l'identique dans la situation projetée ;
- Renseigner également dans la légende le matériau + tonalité du châssis de la lucarne ;
- Prévoir soit une végétalisation, soit un revêtement de ton clair pour les toitures plates des extensions ;
- Prévoir une porte entre la chambre et la salle de douche du 1^{er} étage ;
- Vérifier les surfaces renseignées sur les plans (la chambre au 1^{er} étage est de 10,3 m² au lieu de 14 m², la chambre 2 dans les combles est de 12,5 m² au lieu de 16 m², etc.) ;
- Fournir l'accord signé et enregistré au Bureau de la Sécurité Juridique du voisin de gauche pour le revêtement du mur pignon.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), superficie minimale (art.4, titre II), éclairage naturel (art.10, titre II) et locaux communs (art.16, 17 et 18, titre II) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés ».