



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 08 octobre 2026

8ème OBJET

Dossier 19407 – Demande de Monsieur Nowicki pour changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en maison unifamiliale d'habitation, Avenue Tedesco 12-14

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

DESCRIPTION : **changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en maison unifamiliale d'habitation**

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

ENQUETE : /

AUDITION : Monsieur Nowicki, le demandeur.

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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en maison unifamiliale d'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en extension du logement unifamilial existant aux étages ;
- la modification de la baie au rez en façade avant ainsi que d'une baie en façade arrière ;
- la mise en conformité de la modification du volume arrière au premier étage (comblement terrasse/cour) et de l'escalier de jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la maison (de commerce) présentait en situation de droit un petit café au rez-de-chaussée ; que les demandeurs ont cessé leur activité et souhaitent occuper l'entièreté de la maison en logement ;

Considérant qu'en situation de droit, le café occupait les deux premières pièces et la cuisine la troisième avec accès petite cour/terrasse latérale arrière surélevée par rapport au jardin ; que quatre grandes caves se trouvaient (et se trouvent toujours) sous la maison ;

Considérant que le premier étage était occupé par les pièces de vie et qu'une petite salle de bain était accessible par le palier ;

Considérant que le dernier niveau était occupé par deux chambres ; que le palier à ce niveau donnait vers un toit plat inaccessible ;

Considérant qu'en situation projetée, les pièces de vie sont ramenées au rez-de-chaussée, en enfilade avec la cuisine ; que la petite cour/terrasse a été comblée par le bâti et transformée en sanitaires et espace de rangement avec porte-fenêtre ;

Considérant qu'un escalier arrière a été placé parallèlement à la façade afin de créer un accès direct vers le jardin en contrebas ; que ces modifications améliorent significativement les conditions d'habitabilité du bien ;

Considérant que cet escalier de jardin et sa petite plate-forme engendrent cependant des vues vers la parcelle voisine du numéro 16 ; qu'il convient en conséquence de communiquer à cet égard une servitude dûment enregistrée pour les vues vers la parcelle voisine ;

Considérant que la baie en façade avant (vitrine) est modifiée de façon à correspondre à une typologie de logement ; que le seuil de la baie avant du rez-de-chaussée est ainsi remonté de 90cm environ ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le séjour salle à manger présente un déficit de superficie éclairante de 1,3m² ; que le déficit reste faible et dès lors acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la grande chambre est maintenue au premier étage avant et que la seconde devient un dressing ; que la salle de bain est maintenue sur le palier à ce niveau ;

Considérant que le second niveau maintient une chambre à l'avant et un bureau à l'arrière ;

Considérant que le réaménagement prévu crée des espaces de vie et de nuit plus confortables et plus spacieux ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été modifiés vers du PVC de teinte blanche et que la porte est restée en bois de teinte naturelle avec sa grande imposte haute ;

Considérant que l'enseigne à l'ancienne peinte directement sur la façade en lettres découpées n'apparaît plus sur les plans ; qu'il en va de même pour celle située au premier étage et positionnée perpendiculairement à la façade ;

Considérant que l'enseigne en lettres découpées peintes fait partie intégrante de l'identité et de la mémoire du bien ; que celle-ci mériterait d'être conservée ;

Considérant que la corniche est en bois de teinte vert foncé et que la descente d'eau est en PVC de teinte gris clair ;

Considérant que, moyennant le maintien de l'enseigne historique, les modifications apportées en façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la pose d'un pare-vue côté n°16 ou fournir une servitude de vue enregistrée ;
- conserver l'enseigne peinte en lettres découpées en façade avant (modification des plans de la situation existante et projetée)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis peut être octroyé 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.

