

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39297

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

15. Dossier PU-39297 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Abdelali Aziz

LIEU

BOULEVARD DU JUBILÉ 119

OBJET

le changement de destination d'un commerce en logement, l'extension arrière des RDC/+2, la création d'une lucarne arrière et l'augmentation du nombre de logements de 3 à 4 unités ainsi que la régularisation de la rehausse mansardée de la toiture en façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art. 207 - bien à l'inventaire

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 Abdelali AZIZ pour le changement de destination d'un commerce en logement, l'extension arrière des RDC/+2, la création d'une lucarne arrière et l'augmentation du nombre de logements de 3 à 4 unités ainsi que la régularisation de la rehausse mansardée de la toiture en façade avant, **Boulevard du Jubilé 119** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 207 – bien à l'inventaire

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre II, art.10 – éclaircissement naturel
 - o Titre II, art.16 – local poubelles ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/07/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10829, délivré en date du 10/06/1913, pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un commerce en logement, l'extension arrière des RDC/+2, la création d'une lucarne arrière et l'augmentation du nombre de logements de 3 à 4 unités ainsi que la régularisation de la rehausse mansardée de la toiture en façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie légale habitable de +/- 275m² et qu'il abrite, selon les derniers renseignements urbanistiques établis en 2024, un commerce (rez-de-chaussée) et trois logements ;

Considérant que le projet avancé envisage des interventions sur chaque étage ; que la première, située au niveau du rez-de-chaussée, prévoit une extension arrière du volume ainsi qu'un retour d'utilisation en logement ; que cette dernière correspond à la situation originelle du bien (PU-10829) et qu'elle se coordonne davantage avec la typologie de la maison (accès, baies, etc.) ; qu'elle apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que l'extension projetée, pour une pièce supplémentaire, porte par contre à quatre l'enfilade du niveau concerné ; que la profondeur engendrée entraîne toujours, en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU, un manque significatif de luminosité naturelle dans les deux pièces centrales ; que celui-ci est également accentué par la proposition d'aménagement qui prévoit une chambre, avec volume sanitaire, dans la pièce avant ; que l'étroitesse des deux pièces arrières (largeur < 3m) n'apparaît pas non plus favorable à des pièces de vie principales ;

Considérant que l'extension projetée déroge, à priori, également à l'art.4 du Titre I du RRU ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a pu être retrouvé dans les archives communales pour légitimer le volume « véranda » de la parcelle voisine et que, dans cet état de fait, le projet dépasse de plus de 3m la construction d'origine du n°121 (PU-10804) ; que la dérogation n'est pas jugée acceptable et qu'il y a dès lors lieu de maintenir le niveau du rez-de-chaussée sur sa profondeur légale ;

Considérant ensuite que, si la commission de concertation n'émet pas de remarque quant à retrouver une utilisation de logement pour ce même étage, elle s'interroge cependant sur l'aménagement proposé ; que, sans l'extension arrière, la surface de séjour devient trop petite pour une typologie 3-chambres ; qu'elle regrette la transformation des deux pièces principales, aussi au niveau patrimoine, en chambre (avec sanitaire) et cuisine ; qu'elle juge peu fonctionnelles les chambres enfant sur deux niveaux ; que la surface dédiée se prête davantage, pour un logement 1-chambre, à maintenir l'enfilade ouverte des trois pièces principales pour le séjour et à limiter l'aménagement de l'annexe, sur ses deux étages, à une chambre/dressing avec salle de bain ;

Considérant que les plans confirment une hauteur sous-plafond minimale des deux étages de l'annexe à 2m50 ;

Considérant que le bien est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que cette nouvelle proposition d'aménagement permet également de mieux préserver la valeur historique des

détails intérieurs ; que le reportage photographique présente des moulures, cheminées, menuiseries, etc. qui participent directement au caractère du lieu et qui se doivent d'être remis en valeur ;

Considérant que l'escalier intérieur rajouté, pour la connexion des deux étages de l'annexe, n'est pas jugé impactant en terme de patrimoine ; qu'il est positivement implanté dans la partie d'annexes où l'architecte confirme un niveau de détail et de finition moindre ; que cette partie de la demande ne soulève dès lors pas de remarque ;

Considérant que l'intention exprimée, dans la note explicative, de faire fonctionner le jardin avec une grande unité d'habitation est, bien entendu, appréciable ; que la commune encourage cette direction et que la commission de concertation rappelle l'importance de préserver de grands logements en ville ; que la création d'un duplex rez-de-chaussée/+1 pourrait offrir au projet une qualité supplémentaire ; Considérant ensuite que, pour le 1^e étage, le projet prévoit la fermeture du balcon arrière pour la réintégration des sanitaires dans le volume ; que, sur le nouveau plan d'aménagement, la surface récupérée permet l'aménagement qualitatif d'une chambre conforme au RRU (14m²) ; que le volume, maintenu en alignement sur son voisin direct, n'en ressort pas significativement modifié et que l'intervention tend à simplifier l'isolation de la façade arrière ; que cette partie de la demande, pour confirmation d'une typologie 1-chambre au 1^e étage, apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le même type d'intervention volumétrique, par l'intégration du balcon arrière dans le volume chauffé, est proposée pour le second étage ; que, pour les mêmes raisons, cette partie de la demande est également jugée acceptable ;

Considérant que, pour le 2^e étage, les plans reprennent également l'ajout d'un second volume, à l'arrière de la cage d'escalier principale et dans l'alignement de la façade existante, pour la création d'une 2^e chambre ; que celui-ci s'intègre positivement au volume construit en bouchant une « dent creuse » existante ; qu'il facilite également la mise en place d'une isolation sur la façade arrière et qu'il permet, pour une plus grande mixité, la création d'un logement 2-chambres ; que cette partie de la demande est également jugée acceptable ;

Considérant que les plans ne renseignent par contre pas clairement si cette nouvelle annexe nécessite, ou pas, la rehausse du mitoyen concerné (n°117) ; que l'architecte confirme en séance de commission de concertation l'existence de hauteurs suffisantes ; que, d'après l'analyse effectuée, la commune soulève une possible confusion/inversion dans le dessin des mitoyens et qu'il y a dès lors lieu de corriger/clarifier cet élément important ;

Considérant que, pour l'ajout du volume au même niveau de plancher que le reste du 2^e étage, l'architecte prévoit aussi la construction d'une hauteur non exploitée de 1m36 en surplomb de l'annexe existante ; qu'il le défend pour une mise à niveau de la nouvelle chambre avec le 2^e étage ; qu'elle représente quand même une augmentation gratuite du volume dans l'intérieur qui s'affiche peu qualitative ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier sa minimisation au maximum ;

Considérant que cette rehausse de l'annexe arrière permet également de projeter, pour le logement du 2^e étage, l'installation d'un balcon, à niveau et en lien avec la nouvelle chambre ; que la proposition est jugée positive ; que la commission de concertation rappelle l'évolution de la notion de « vue oblique » par le code civil qui n'existe plus ;

Considérant que, pour le dernier étage, le projet envisage une augmentation du volume par la construction d'une lucarne arrière ; que celle-ci ne dépasse pas les 2/3 de la façade, qu'elle permet d'améliorer un logement existant et qu'elle s'intègre dans un intérieur d'ilot comportant déjà quelques plus hauts gabarits ; qu'elle offre également l'accès à un espace extérieur privatif pour le studio des combles et que l'ensemble de ces éléments participent à sa justification urbanistique ; que la lucarne proposée est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que la terrasse envisagée soulève cependant question ; que, si le plan limite positivement sa largeur par rapport au voisin gauche (recul 1m90), la commission de concertation s'interroge sur la dimension projetée de la terrasse et les nuisances qu'elle pourrait apporter en intérieur d'ilot ; que

cette dernière ne se justifie pas pour un petit logement et qu'il y a dès lors lieu de la limiter un carré en dédiant le reste du toit à une végétalisation ;

Considérant que le dessin des coupes ne détaille pas l'installation prévue des toitures végétales ; que celles-ci nécessitent pourant une épaisseur spécifique et l'étude structurelle d'un ingénieur en stabilité ; qu'il y a dès lors lieu de compléter les plans avec l'ensemble des informations nécessaires pour rendre cette partie de la proposition exécutable ;

Considérant aussi que, pour les trois logements supérieurs, le positionnement des sanitaires impacte la 2^e pièce du rez-de-chaussée ; que l'architecte renseigne une possible gaine technique au-delà de la pièce centrale (vers l'arrière) ; qu'il y a lieu de limiter au maximum l'impact des descentes de charges sur le patrimoine encore existant ;

Considérant qu'une autre partie de la demande consiste à régulariser le profil mansardé de la toiture, en façade avant, qui n'apparaît pas sur les plans d'origine (PU-10829) ; que cette partie de la construction s'accorde toutefois architecturalement, de par le profil de la corniche ou l'alignement des baies, avec le reste de la maison ; qu'il peut être, supposément, daté de la construction de la maison et/ou validé comme très ancien ; que cette partie de la demande ne soulève dès lors aucune remarque ;

Considérant que cette dernière participe également à la haute qualité architecturale du bien, repris, en plus de la ZICHEE, sur la liste de l'inventaire du patrimoine ; que cette valeur reconnue oblige à un entretien particulièrement soigné des éléments d'origine encore existants ; que la commission de concertation insiste pour une rapide restauration des corniches/boiseries, sgrafites, ferronneries, etc., un nettoyage des briques et pierres bleues ainsi qu'une préservation des portes d'entrée en bois et volets intégrés du rez-de-chaussée ; que la Commune rappelle l'existence de primes régionales pour la restauration des éléments d'origine, normalement toujours disponibles ;

Considérant que la situation projetée du dossier reprend ensuite une copie strictement identique des châssis pour l'ensemble de la façade ; que l'intention est naturellement jugée très favorable mais que la commission de concertation encourage à sélectionner un menuisier compétent et spécialisé dans la confection des menuiseries à l'ancienne pour respecter au mieux le profil et l'épaisseur du châssis, les cintrages supérieur et intermédiaire ; qu'elle juge très favorable de disposer encore des menuiseries (portes et fenêtres) du rez-de-chaussée qui doivent servir de modèle ; qu'il y a également lieu de préciser la légende des matériaux pour une finition coordonnée ;

Considérant que la DPC soulève la question de l'isolation des châssis existants du rez-de-chaussée pour le logement ; que, si la préservation des menuiseries d'origine est un plus pour la façade, il y a lieu d'envisager la pose d'un double vitrage dans le châssis ou l'installation d'une seconde menuiserie à l'intérieur pour améliorer la situation actuelle ;

Considérant que, dans le même esprit de concordance avec la situation d'origine, les deux fenêtres de la mansarde gagnerait également à être reposées en bois ; que le service des Monuments et Sites valide, au-delà du niveau de la corniche, la finition « peint en blanc » ;

Considérant par contre que les photos prises depuis la rue affichent un petit élément vertical de descente d'eau de pluie au droit de la toiture mansardée ; que ce dernier n'est pas repris en plan et que l'architecte s'interroge sur sa possible suppression ; qu'il y a lieu de privilégier cette option ou de prévoir un élément en zinc, carré ou rectangulaire, d'une tonalité plus discrète sur les ardoises ;

Considérant que l'architecte confirme une complète suppression des enseignes et de tous supports pouvant y être liés ; qu'il y a lieu de veiller au rebouchage soigné et invisible des points d'ancrage ;

Considérant qu'une isolation complète de la façade arrière est prévue ; que celle-ci répond aux enjeux climatiques actuels et que cette partie de la demande ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que le dossier manque, par contre, d'un plan complet de la parcelle, détaillant l'aménagement du jardin ; que les vues aériennes laissent supposer la présence d'une terrasse et d'une certaine végétation ; que l'ensemble devrait apparaître sur un plan pour compléter le dossier ;

Considérant que les terrasses sont toujours privilégiées, dans les zones de cour et jardin, en revêtement perméable ou « à joints ouverts » pour permettre une infiltration directe des eaux de pluie ; qu'il y a lieu de s'y conformer si la situation de fait n'est pas établie comme cela ;

Considérant que, d'après les plans fournis dans le dossier, l'ancien escalier de connexion, reliant le jardin au sous-sol n'existe plus ; que cet élément apparaît regrettable pour le rangement du matériel de jardin ;

Considérant que le même constat est fait en ce qui concerne l'ancienne citerne d'eau de pluie ; que cette perte apparaît toutefois d'autant plus regrettable au vu d'un contexte où les intempéries s'amplifient et que les risques d'inondations se multiplient ; qu'il y a dès lors lieu de réhabiliter un stockage d'eau sur la parcelle, soit au droit de l'ancienne citerne, soit dans le sous-sol, pour un arrosage minimum du jardin et, dans la mesure du possible, une éventuelle réutilisation élargie dans l'immeuble ;

Considérant que le plan du sous-sol reprend, conformément à l'art.3 du Titre II du RRU, une cave pour chaque unité de logement ; qu'un espace pour le rangement des vélos est positivement réservé au niveau du rez-de-chaussée et qu'un second local complémentaire est prévu au niveau -1 ;

Considérant que le projet ne reprend toutefois pas, de manière assumée et délibérée, de local pour le stockage des poubelles ; que cela déroge à l'art. 16 du Titre II du RRU mais que l'architecte défend des situations de copropriété, pour les petits immeubles existants, compliquées à gérer ; que la commission de concertation, parce que les lots/unités peuvent être considérés comme existants de droit sans augmentation du nombre d'entités, s'accorde pour octroyer cette dérogation ;

Considérant que, au niveau du rapport SIAMU, plusieurs points sont impactants pour l'aménagement intérieur ; que l'architecte confirme oralement l'existence et le maintien d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier principale ; qu'il confirme la faisabilité de fermer le local vélos du sous-sol (moins praticable) ; qu'il s'engage à interroger le service concerné pour tenter de préserver les portes intérieures existantes pour l'entrée des logements et/ou de placer des portes RF qui s'accordent avec le niveau de détail de la maison ;

Considérant qu'il y a également lieu, pour une plus grande préservation du patrimoine, de répertorier/noter sur l'ensemble des plans, tous les éléments de patrimoine encore existants qui seront remis en valeur ; qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique précis de chaque élément, avec repérage sur les plans ;

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 du 22/07/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Maintenir le niveau du rez-de-chaussée sur sa profondeur légale ;
- Limiter l'aménagement du rez-de-chaussée, avec la double hauteur d'annexe, à un logement 1-chambre : enfilade des trois pièces principales pour le séjour, chambre/dressing et sanitaire dans l'annexe ;
- Etudier la possibilité de grouper les rez-de-chaussée/+1 pour la création d'un duplex et favoriser le lien du jardin avec une grande unité de logement ;

- Corriger/clarifier la trace des mitoyens en plan et confirmer, de manière claire, la nécessité ou pas de rehausser le mitoyen droit (n°117) au niveau du 2^e étage ;
- Etudier une minimisation maximum de la rehausse « gratuite » de 1m36 prévue sur l'annexe arrière, entre le 1^e et le 2^e étage ;
- limiter la surface de la terrasse liée au studio à un carré, en dédiant le reste du toit à une végétalisation ;
- compléter les plans avec l'ensemble des informations nécessaires pour rendre l'installation des toitures végétales exécutable : étude stabilité, détail de la composition dans les coupes (min 15cm de substrat), niveau précis des acrotères à confirmer, etc. ;
- compléter la légende des matériaux pour une finition des châssis (+1/+2) de la façade avant, identiques à ceux du rez-de-chaussée (bois naturel foncé) ;
- Prévoir des châssis moulurés en bois « peint en blanc » pour les deux baies de la mansarde ;
- Favoriser une suppression de la petite descente d'eau de pluie au centre de la mansarde ou prévoir un élément en zinc, carré ou rectangulaire, d'une tonalité plus discrète sur les ardoises ;
- Fournir un plan complet du jardin, reprenant la trace de la terrasse et la végétation significative de la parcelle ;
- Privilégier, pour la terrasse, un revêtement perméable ou « à joints ouverts » pour permettre une infiltration directe des eaux de pluie ;
- réhabiliter un stockage d'eau sur la parcelle, soit au droit de l'ancienne citerne, soit dans le sous-sol, pour un arrosage minimum du jardin et, dans la mesure du possible, une éventuelle utilisation élargie dans l'immeuble ;
- Répertorier/Noter, pour chaque étage, tous les éléments de patrimoine encore existants qui seront remis en valeur, avec repérage sur les plans ;

Article 2

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

- Veiller à remettre en valeur l'ensemble du petit patrimoine intérieur encore existant : moulures, menuiseries, cheminées, etc.
- limiter au maximum l'impact des descentes de charges, entre étages, sur le patrimoine encore existant ;
- Assurer une rapide restauration des corniches/boiseries, sgraffites, ferronneries, etc., un nettoyage des briques et pierres bleues ainsi qu'une préservation des portes d'entrée en bois et volets intégrés du rez-de-chaussée ;
- Veiller à sélectionner un menuisier compétent et spécialisé dans la confection des menuiseries à l'ancienne pour respecter au mieux le profil et l'épaisseur du châssis existant, les cintrages supérieur et intermédiaire, se servir des menuiseries encore existantes du rez-de-chaussée (portes et fenêtres) comme modèle ;
- Envisager la pose d'un double vitrage dans les châssis existants du rez-de-chaussée (façade avant) ou l'installation d'une seconde menuiserie à l'intérieur pour améliorer la situation énergétique actuelle ;
- Assurer, si possible, la suppression de la petite descente d'eau verticale située au milieu de la toiture mansardée ;
- Veiller au rebouchage soigné et invisible des points d'ancrage des anciennes enseignes ;
- Interroger le service SIAMU pour tenter de préserver les portes intérieures existantes pour l'entrée des logements et/ou placer des portes RF qui s'accordent avec le niveau de détail de la maison ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 16 – locaux communs (poubelles),
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Nicolas
Pauwels
(Signature)
Schwind Nico

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN : C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Raison : Je suis l'auteur du document
Emplacement : l'emplacement de votre
signature
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1
Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=
nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.09.23 15:22:01+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.09.23
10:04:30 +02'00'



