

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39294

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

7. Dossier PU-39294 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Drifa Bolakhrif

LIEU

CHAUSSÉE DE JETTE 231-233

OBJET

la rehausse du volume de toiture, en façade avant et arrière, pour améliorer l'aménagement de deux logements existants (maintien des 6 logements légaux)

ZONE AU PRAS

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II A (36)

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 1 courrier avec demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- 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 Drifa BOLAKHRIF pour la rehausse du volume de toiture, en façade avant et arrière, pour améliorer l'aménagement de deux logements existants (maintien des 6 logements légaux), **Chaussée de Jette 231 – 233** ;

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 :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et la façade avant (classe 2);

Considérant que **1 courrier de remarques avec demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/08/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10585, délivré en date du 08/04/1913, pour la construction de trois maisons ;

Vu le permis d'urbanisme PU-28136, délivré en date du 08/09/1960, pour l'ajout de WC en façade arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31256, délivré en date du 09/07/1982, pour l'extension arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II A (36), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse du volume de toiture, en façade avant et arrière, pour améliorer l'aménagement de deux logements existants (maintien des 6 logements légaux) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une double maison de commerce ; qu'il est répertorié sur deux numéros de police et que les maisons, identiques, font partie de la même autorisation urbanistique (PU-10585) ; que chacune comporte un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de toiture et un sous-sol ; que les derniers renseignements urbanistiques, établis en 2025, confirme une affectation de commerce pour le double rez-de-chaussée (regroupé) et de six logements pour les étages ;

Considérant que la présente demande se limite à des transformations de toiture et ne concerne dès lors, à priori, que les deux logements aménagés sous toiture ; que l'analyse du dossier laisse toutefois apparaître une revente récente du bien à plusieurs nouveaux propriétaires, entraînant la nécessité de plusieurs travaux importants, notamment au niveau du compartimentage du rez-de-chaussée et de la distribution principale, qui ne sont pas clairement définis dans le dossier fourni ;

Considérant que le demandeur actuel confirme n'être que propriétaire des deux logements sous toiture ; que l'annexe II (avertissement aux co-propriétaires) manque dès lors au dossier introduit et qu'une remarque, dans le cadre de l'enquête publique, est d'ailleurs introduite en ce sens ; qu'il y a dès lors lieu de la fournir pour l'ensemble des copropriétaires sur le projet modifié (avec preuve d'envoi par recommandé) ;

Considérant que, pour une clarté des informations, le dossier gagnerait à être traité dans son entièreté ; qu'un plan concret et projeté du rez-de-chaussée ainsi que des accès clairs, pour chaque unité de logements, doivent, en tout cas, être fournis pour validation ; que le croquis de l'acte de base, inclus dans la note explicative n'apparaît pas suffisant ; que la commune rappelle une situation existante de droit conforme au PU-31256 et qu'il y a dès lors lieu de compléter/clarifier la demande avec un plan projeté et détaillé approuvé par tous ;

Considérant qu'un courrier de remarques est également introduit dans le cadre de l'enquête publique ; que le conseil juridique du propriétaire du rez-de-chaussée détaille une problématique impactante au niveau de la suppression de cheminées qui n'apparaissent plus sur les plans ; que les cheminées et le passage des techniques doivent être coordonnés en copropriété et qu'il y a lieu d'assurer l'introduction d'un projet qui conviennent à tous ;

Considérant que, en ce qui concerne l'objet à proprement dit de la demande, le projet envisage un relèvement du pan de toiture arrière pour l'agrandissement des surfaces au droit de l'actuelle pointe de toit et la transformation des deux studios existants en duplex 1-chambre ; que la proposition porte à 15m68 le niveau projeté de l'acrotère ; que cela déroge aux prescriptions du PPAS Leopold II A (36) qui cloisonne normalement un gabarit de 12m maximum de corniche + toiture à versants ; que cette partie de la dérogation n'est ni sollicitée ni justifiée dans le dossier fourni ;

Considérant que le volume projeté s'insère toutefois, sans dérogation au RRU, entre deux gabarits voisins plus importants ; que la ligne générale du pan avant de la toiture existante n'est pas modifiée et que cela respecte la typologie d'origine depuis l'espace public ; que l'extension de la volumétrie arrière, et la dérogation au PPAS qui en découle, sont dès lors jugées urbanistiquement acceptables ; Considérant qu'une nouvelle lucarne et la modification d'un profil à la mansarde sont également repris sur le dessin de la façade principale ; que l'architecte les justifie, toujours liée aux deux mêmes logements sous toiture, pour un agrandissement des pièces de vie ; que, si l'intention d'améliorer des logements existants est positivement soulignée, l'impact de cette transformation, contradictoire à la double parcelle d'origine et sans alignement sur les baies existantes, s'affiche comme patrimoniallement impactant ; qu'elle déroge également aux recommandations de la classe 2 du PPAS et qu'elle n'améliore pas de manière significative le volume intérieur disponible ; que cette partie de la demande n'est pas jugée acceptable ;

Considérant que, au niveau du nouveau plan d'aménagement, le projet prévoit de transformer les deux studios existants en logement 1-chambre ; qu'une analyse détaillée des plans souligne toutefois une exigüité du nouvel escalier envisagé (logement gauche) ainsi que de la salle de bain du logement droit ; que la commission de concertation émet un doute sur l'aménagement qualitatif d'une si petite pointe de toiture ;

Considérant qu'une proposition est plutôt émise pour améliorer la hauteur du séjour ; que la commission de concertation préconise davantage de maintenir ouvert le volume, sur la partie avant du bâtiment, pour une aération des pièces de vie vers le haut et une amélioration de l'éclairage naturel par l'installation de grandes fenêtres sur le versant avant de la toiture ;

Considérant que le prolongement de l'escalier principal, pour un liaisonnement du nouvel étage agrandi, fonctionne mieux ; qu'il permet l'agrandissement fonctionnel du logement de droite et qu'il y a dès lors lieu de limiter à une seule unité la transformation prévue ;

Considérant qu'une nette amélioration, pour un logement existant, réside aussi dans la possibilité d'offrir l'accès à une terrasse ; que le projet n'en propose pas mais que, si la nouvelle surface ne revient finalement qu'à une seule des deux unités concernées, celle-ci pourrait permettre l'aménagement d'un espace extérieur privatif dans le volume ; qu'il y a lieu d'intégrer cette exigence dans la reconfiguration du projet ;

Considérant qu'il y a lieu, conformément à la proposition dessinée, d'assurer 2m50 de hauteur sous plafond pour l'ensemble des deux logements (séjour + chambre) ;

Considérant ensuite que le dessin de la façade arrière soulève quelques interrogations supplémentaires ; que les nouvelles baies n'apparaissent plus proportionnées à la typologie des deux maisons d'origine et/ou à la situation existante des étages inférieurs ; que, même en intérieur d'îlot, la composition et la qualité des façades ont un rôle urbanistique important ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition pour une plus grande intégration du projet et de la rehausse ;

Considérant que la commission de concertation encourage à une rénovation globale et coordonnée de la façade arrière dans son entièreté ; qu'il y a lieu d'harmoniser un choix de finition et de proposer un système constructif qui permette une logique globale d'isolation ;

Considérant que le point de l'intérieur d'îlot est finalement soulevé ; que la commission de concertation souligne, d'après les photos transmises dans le dossier, une situation existante de fait assez regrettable ; que, si un permis antérieur (PU-31256) autorise la presque totale couverture de la parcelle, l'ajout de groupes techniques et le manque de végétalisation ne participent pas à une amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu, dans un projet global ou une demande spécifique pour le rez-de-chaussée, de réfléchir, en copropriété, à cet enjeu urbanistique actuel ;

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 17/08/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Fournir le formulaire d'annexe II pour l'ensemble des co-propriétaires + preuve d'envoi par recommandé (ou double signature avec la mention « pour accord ») ;
- Favoriser l'introduction d'une demande globale, pour l'ensemble de l'immeuble, ou, au minimum, fournir un plan projeté détaillé du rez-de-chaussée et des étages qui définisse clairement les accès de chaque unité de logements (situation existante de droit : PU-31256 – situation projetée : compartimentage fonctionnel des lots) ;
- Assurer l'introduction d'un projet qui convienne à tous les copropriétaires en termes de cheminées et passage des techniques (situation existante + projetée) ;
- Supprimer la lucarne envisagée en façade avant et en maintenir le profil de toiture existant ;
- Maintenir ouvert le volume, sur la partie avant du bâtiment, pour une aération du séjour vers le haut et une amélioration de l'éclairage naturel par l'installation de grandes fenêtres sur le versant avant de la toiture ;
- Limiter la transformation prévue, de studio à 1-chambre, à une seule des deux unités (celle de droite à priori) ;
- Prévoir l'intégration d'une terrasse privative, dans le volume agrandi, pour le logement 1-chambre ;
- Revoir la composition de la façade arrière pour une plus grande intégration du projet et de la rehausse en favorisant des baies davantage proportionnées à la typologie des maisons existantes et des étages inférieurs ;
- Harmoniser, pour la façade arrière, un choix de finition et proposer un système constructif qui permette une logique globale d'isolation ;

Article 2

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

- Assurer 2m50 de hauteur sous plafond pour l'ensemble des deux logements (séjour + chambre) ;
- Réfléchir, dans le cadre d'un projet global ou d'une demande spécifique pour le rez-de-chaussée, à une amélioration de la qualité de l'intérieur d'ilot : camouflage des groupes techniques, végétalisation des toitures plates, réouverture de cours, etc. ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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 PPAS (volume arrière) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

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 ici
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

Schwind
Nico

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=
nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.09.21 11:15:05+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.09.18 10:15:17
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



