

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39011

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

8. Dossier PU-39011 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Youssif Najib

LIEU

RUE VANDERSTICHELEN 30

OBJET

ART.126: démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'ilot pour l'aménagement d'un espace bureau (80m²) et deux logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée avant d'un logement vers un second espace de bureau (31m²) et la régularisation de la matérialité de la lucarne avant (passant de 4 à 5 logements au total)

ZONE AU PRAS

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)

ENQUETE PUBLIQUE

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

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Youssif NAJIB pour démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'ilot pour l'aménagement d'un espace bureau (80m²) et deux logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée avant d'un logement vers un second espace de bureau (31m²) et la régularisation de la matérialité de la lucarne avant (passant de 4 à 5 logements au total), modifiant la demande initiale portant sur démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'ilot pour l'aménagement d'un atelier (102m²) et deux logements (passant de 4 à 6 logements), incluant une modification du volume au rez-de-chaussée du bâtiment principal ainsi que la régularisation de la matérialité de la lucarne avant, **Rue Vanderstichelen 30** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à des premières mesures de publicité du **26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant **qu'un courrier de remarques sans demande d'être entendu** a été introduit lors de cette enquête publique ; que celui-ci reprend principalement la non-mise à disposition des documents électroniques pour parfaite information du projet au voisinage, entraînant l'obligation de réorganiser une nouvelle enquête publique ; qu'il souligne aussi quelques inquiétudes par rapport à la demande, notamment en termes de densité et de manque de végétation ;

Considérant que la demande initiale a dès lors été soumise, une deuxième fois, aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la Commission de Concertation en date du 14/10/2025, sur la demande initiale portant sur « démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un atelier (102m²) et deux logements (passant de 4 à 6 logements), incluant une modification du volume au rez-de-chaussée du bâtiment principal ainsi que la régularisation de la matérialité de la lucarne avant » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/08/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-518, délivré en date du 24/10/1877, pour la construction de 4 maisons ;

Vu le permis d'urbanisme PU-10965, délivré en date du 29/06/1915, pour la construction d'une annexe et d'un bâtiment intérieur ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20785, délivré en date du 19/11/1937, pour la construction d'une annexe et de terrasses suspendues ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33460, délivré en date du 21/01/2005, pour la régularisation de la modification de la toiture ;

Vu le refus d'urbanisme PU-34820, délivré en date du 22/12/2009, pour le changement d'affectation d'un entrepôt arrière en 3 logements avec modification du volume et modification de la toiture du bâtiment avant ;

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 B (35), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un atelier (102m²) et deux logements (passant de 4 à 6 logements), incluant une modification du volume au rez-de-chaussée du bâtiment principal ainsi que la régularisation de la matérialité de la lucarne avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme initiale d'une double construction ; qu'un immeuble, composé d'un rez-de-chaussée, deux étages, un double niveau de combles et un sous-sol, se situe d'abord à front de rue, sur l'alignement, pour une situation légale de 3 logements ; qu'une seconde construction, accessible depuis l'entrée cochère et implantée sur la largeur de quatre maisons, apparaît également, d'après les plans d'archives (PU-20785), sur le fond de parcelle en intérieur d'îlot ; que cette dernière s'étend sur une superficie au sol de +/- 180m² et qu'elle est reprise comme une surface d'atelier ;

Considérant que le principal objet de la demande porte sur le volume arrière ; que les photos fournies dans le dossier le présente en état de ruine et que le projet prévoit dès lors l'établissement d'une nouvelle construction dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le PPAS Léopold II B (35), en vigueur pour la zone, rend éventuellement possible l'élaboration de ce nouveau volume en fond de parcelle ; que celui-ci prévoit, sur la trace du bâtiment d'origine, une zone constructible à 24m du front de bâtisse de référence, pour une hauteur de 6m maximum (toiture diversifiée) ;

Considérant que le projet avancé déroge toutefois, volumétriquement, aux prescriptions établies ; que la zone tampon des 7m, pour laquelle seulement des constructions limitées à 3m20 de hauteur sont autorisées, est réduite à 6m10 ; que les coursives et garde-corps des accès à l'étage débordent aussi de ces 3m20 et que la toiture plate du volume reconstruit est projetée à 6m08 (2 niveaux) ; que, si ces dérogations peuvent être considérées comme mineures, elles touchent quand même à l'intérieur d'îlot pour lesquels les exigences de reconstruction sont maintenues très strictes ; que seulement un volume qui respecte étroitement les prescriptions du PPAS peut être envisagé, d'autant que la construction projetée reste aussi une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qui concerne les profondeur et hauteur ;

Considérant que le projet entraine également la rehausse importante d'une partie du mur mitoyen arrière ; que les plans renseignent une augmentation nécessaire de la maçonnerie de 2m21 au droit d'une parcelle accessible depuis la rue de l'Intendant (n°115) ; que cette partie de la proposition déroge non seulement à l'art.6 du Titre I du RRU mais qu'elle est aussi jugée très impactante, en termes de vues et d'éclairement naturel, pour la parcelle voisine concernée ; qu'elle ajoute enfin du « bâti » dans un l'intérieur d'îlot déjà globalement très dense ;

Considérant que, au point de vue du programme, le projet prévoit le maintien d'un atelier (102m² - activité artistique), sur une partie du rez-de-chaussée, et la création de deux logements à l'étage ; que le premier s'inscrit positivement dans les intentions de politique communale qui tendent à préserver les surfaces d'activités « existantes », encore plus en zone mixte ; que le nombre de logements projetés correspond aux recommandations émises dans le refus du permis d'urbanisme PU-34820, délivré en 2009 ;

Considérant qu'une fiche de réunion, datée du 29/01/2010, détaille par contre également une exigence stricte de conformité avec le PPAS et le RRU en ce qui concerne l'aménagement de potentiels nouveaux logements ; que, au sein des deux unités projetées, ni l'absence de hall d'entrée (surtout pour un logement 3-chambres), ni la création d'une chambre sans vue n'apparaissent acceptables ; que le détachement des caves ou du local poubelles au sous-sol du bâtiment avant ne s'affichent pas non plus comme une solution idéale/fonctionnelle ; que cette partie de la demande n'est pas jugée suffisamment qualitative ;

Considérant que la commission de concertation n'encourage jamais, non plus, les escaliers d'accès extérieurs qui encombrent, constructivement parlant, les intérieurs d'îlot et qui induisent plus de

nuisances pour le voisinage ; que l'ajout de ces éléments accessoires ne s'accordent pas non plus avec le volume maximal projeté ;

Considérant que le projet prévoit ensuite un garage au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ; que, si celui-ci présente une surface généreuse (30 m²) permettant le stationnement de deux voitures, sa praticabilité ne convainc pas ; que ni le double stationnement en enfilade, ni l'accès du garage, sur une longueur de 23m et sans demi-tour possible, n'apparaissent réalistes ; que le passage de voitures en intérieur d'îlot n'est pas non plus encouragé, encore moins dans le cadre de nouveaux projets et que cette partie de la demande n'apparaît de nouveau pas complètement acceptable ;

Considérant que l'attachement du garage n'est ni confirmé avec l'atelier, ni avec les logements ; que, dans les deux cas, il pose de toute façon question soit en ce qui concerne l'approvisionnement de matériel pour l'atelier, soit en dérogeant à l'art.6 du Titre VIII du RRU pour les logements ;

Considérant que, en ce qui concerne enfin l'atelier proprement dit, le demandeur renseigne une activité artistique ; que les membres de la commission de concertation s'interrogent sur la pertinence de prévoir des vitrages opaques, plongeant l'activité dans un espace sans vue ni lumière ; que cela ne s'accorde pas favorablement avec le PPAS qui privilégie, via sa couleur rose, les affectations d'activités ;

Considérant que le projet prévoit par contre positivement un grand local pour le rangement des vélos (16 unités)/poussettes ; que le demandeur en confirme aussi l'accès pour les occupants des logements situés dans l'immeuble avant ; que l'intention apparaît comme un point positif de la proposition globale quoi que Bruxelles Environnement souligne quelques emplacements non fonctionnels ;

Considérant que, en ce qui concerne l'intérieur d'îlot et suivant la prescription 0.6 du PRAS, les plans présentent, en plus d'une dédensification positive des annexes arrière du bâtiment avant, l'intention d'une végétalisation centrale de la parcelle pour une réhabilitation de pleine terre ; que, si l'intention suit les recommandations du PPAS, ni l'implantation de la citerne (5000L) dans cette zone, ni le cloisonnement de jardins, au moyen de haies et de portillons, pour les nouveaux logements, n'apparaissent souhaitables ; qu'il y aurait lieu de préserver un espace plus ouvert, libre d'accès à tous les occupants du site et point de contact qualitatif entre les différentes affectations ;

Considérant que la végétalisation proposée pour la toiture plate arrière est quand même aussi un élément positif du projet ; que les plans n'en reprennent toutefois pas le type de composition mais que la commission de concertation encourage, pour ce type d'immeuble neuf et bas, avec visibilité importante du voisinage, l'installation d'une toiture au minimum semi-intensive (substrat 25-30cm) ; qu'une structure adaptée pour supporter ce type de charge est dès lors à prévoir et à confirmer ;

Considérant ensuite que, quoi que les documents fournis reprennent le bâtiment avant comme principalement « inchangé », l'analyse des plans et formulaires relèvent une incohérence majeure, notamment sur le nombre de logements reconnus, par rapport à la situation légale ; que le PU-33460 se limite à une division du bien en 3 unités alors que l'actuel dossier en reprend 4 de droit ; que, contrairement aux plans projetés du dossier PU-39011, les niveaux +2/combles/toiture fonctionnent normalement comme un triplex 4-chambres ; qu'aucun autre permis ultérieur n'a validé l'aménagement d'un séjour sur le niveau des combles (3^e étage) qui ne présente, en plus, qu'une hauteur sous-plafond de 2m42, soit dérogatoire à l'art.4 du Titre II du RRU ; que cette partie de la demande apparaît dès lors erronée et non envisageable ;

Considérant que l'allègement des volumes arrière sur le niveau du rez-de-chaussée s'affiche cependant comme un élément positif de dédensification pour l'intérieur d'îlot ; que la suppression de la chambre et le déplacement de l'escalier interne vers le volume principal pour la transformation du logement concerné en studio ne soulèvent pas de remarque particulière ;

Considérant qu'une discussion est toutefois ouverte sur la lucarne construite, sans autorisation préalable, en façade avant ; que, si celle-ci a été régularisée dans le PU-33460, ce dernier est déclaré périmé par le refus du PU-34820 ; que la péremption des régularisations peut cependant être remise en question pour les permis délivrés avant 2014 mais que la dite lucarne ne respecte toujours pas

aujourd'hui, ni en ce qui concerne l'alignement des baies, ni en ce qui concerne l'enduit clair de finition, les exigences posées au PU-33460 ; que, pire encore, la lucarne a été retravaillée depuis le PU-34820, notamment par l'ajout d'une corniche et d'une descente d'eau de pluie visible qui la rendent encore moins esthétique/harmonieuse avec l'immeuble existant ;

Considérant que ce dernier est pourtant répertorié classe 2 au PPAS, lui interdisant toute modification de façade par rapport à sa situation d'origine ; que le dessin fourni ne correspond, de nouveau, pas à la réalité et que la qualité constructive de l'élément pose question ; que cette lucarne n'est dès lors pas jugée, en l'état, acceptable ;

Considérant que, dans le même esprit, les châssis PVC de la façade avant et l'aspect hétéroclite non fini de la façade arrière ne sont, non plus, acceptables ; que le développement d'un projet neuf en intérieur d'îlot ne pourra être validé sans une remise en condition qualitative du bâtiment principal patrimoniallement à préserver ;

Considérant que la DPC relève aussi l'existence d'une sortie de ventilation, de châssis existants non cintrés et de pavés de verre (à la place d'un châssis + ferronnerie traditionnelle) en partie basse de la façade avant ; que l'ensemble de ces éléments participent à une diminution significative de la qualité architecturale du bien ;

Considérant que le demandeur évoque enfin, en séance de commission de concertation, la nécessité de rénovation en ce qui concerne la corniche ; que les membres insistent sur l'importance/exigence de respecter strictement le profil et l'ensemble des détails de la corniche encore existante et en place ; qu'ils encouragent même davantage à préserver l'élément d'origine, même partiellement, plutôt que d'en prévoir son complet remplacement ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **12/05/2026** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'article 126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un espace bureau (80m²) et deux logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée avant d'un logement vers un second espace de bureau (31m²) et la régularisation de la matérialité de la lucarne avant (passant de 4 à 5 logements au total) » ;

Considérant que cette nouvelle 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 :

- 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 d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - Titre I, art.6 – toiture (hauteur)
 - Titre VIII, art.6 – stationnement ;

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

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/08/2026 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-518, délivré en date du 24/10/1877, pour la construction de 4 maisons ;
Vu le permis d'urbanisme PU-10965, délivré en date du 29/06/1915, pour la construction d'une annexe et d'un bâtiment intérieur ;

Vu le permis d'urbanisme PU-20785, délivré en date du 19/11/1937, pour la construction d'une annexe et de terrasses suspendues ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33460, délivré en date du 21/01/2005, pour la régularisation de la modification de la toiture ;

Vu le refus d'urbanisme PU-34820, délivré en date du 22/12/2009, pour le changement d'affectation d'un entrepôt arrière en 3 logements avec modification du volume et modification de la toiture du bâtiment avant ;

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 B (35), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la nouvelle demande porte sur démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un espace bureau (80m²) et deux logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée avant d'un logement vers un second espace de bureau (31m²) et la régularisation de la matérialité de la lucarne avant (passant de 4 à 5 logements au total) ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme initiale d'une double construction ; qu'un immeuble, composé d'un rez-de-chaussée, deux étages, un double niveau de combles et un sous-sol, se situe d'abord à front de rue, sur l'alignement, pour une situation légale de 3 logements (PU-33460) ; qu'une seconde construction, accessible depuis l'entrée cochère et implantée sur la largeur de quatre maisons, apparaît également, d'après les plans d'archives (PU-20785), sur le fond de parcelle en intérieur d'îlot ; que cette dernière s'étend sur une superficie au sol de +/- 180m² et qu'elle est reprise comme une surface d'atelier ;

Considérant que le principal objet de la demande continue de porter sur le volume arrière ; que les photos fournies dans le dossier le présente en état de ruine et que le projet prévoit dès lors l'établissement d'une nouvelle construction dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que, d'après les nouveaux plans fournis, l'actuel projet respecte le gabarit projeté par le PPAS Léopold II B (35) ; qu'il maintient une distance de 7m par rapport au fond des parcelles voisines (n°24-26-28) ; qu'il se limite à une hauteur maximale de 6m à l'acrotère ;

Considérant que, contrairement à la précédente analyse, plus aucun élément (coursive, escalier, terrasse, etc.) ne dépasse en surplomb la zone de cour et jardin limitée à des constructions ponctuelles de 3m20 ; que cette amélioration est jugée plutôt positive par rapport à la prescription 0.6 du PRAS et l'intérieur d'îlot ; que le gabarit est conforme au PPAS ;

Considérant que le volume projeté reste par contre, de par sa localisation en intérieur d'îlot et au-delà des ¾ de la parcelle, une dérogation au Titre I du RRU en termes de profondeur (art.4) et de hauteur (art.6) ; que le projet s'aligne toutefois avec les recommandations du PPAS et qu'un évidement positif d'annexes arrière accompagne également la proposition ; que les dérogations au RRU sont dès lors jugées acceptables ;

Considérant que le projet révisé maintient cependant une rehausse du mur mitoyen arrière, connexion avec la parcelle de la rue de l'Intendant 115, sur une hauteur de +/- 85cm ; que l'architecte le justifie

pour la création d'une terrasse et la limitation des vues vers le voisin ; que cette rehausse déroge toujours à l'art.6 du Titre I du RRU et que la commission de concertation regrette qu'une modification du projet n'ait pu être proposée, conformément aux remarques émises précédemment, en tenant mieux compte du contexte existant ; que cette dernière n'est pas jugée acceptable et qu'il y a lieu de favoriser un projet sans rehausse de la mitoyenneté, en conservant 1m90 minimum de recul et une plateforme non-accessible ;

Considérant que le projet a ensuite aussi été revu au niveau de son programme ; que, si les plans continuent de prévoir deux logements sur l'étage, le niveau du rez-de-chaussée est maintenant dédié à un espace de bureau ; que cette nouvelle occupation est autorisable dans le cadre du PPAS et que le demandeur y décrit une activité de bureau/logistique pour son fils ;

Considérant que le plan n'est toutefois pas agencé de manière satisfaisante ; que ni la multiplication des portes d'accès (vélos, garage, escalier, bureau), ni la scission du bureau en deux petits espaces n'apparaissent qualitatifs ; qu'une cuisine ouverte, un WC unique et sans sas pour le bureau ou le fait de devoir ressortir à l'extérieur pour accéder à son logement depuis le rangement des vélos et les caves ne sont pas jugés fonctionnels ; que le plan du rez-de-chaussée gagnerait à une meilleure organisation ; Considérant qu'une affectation de bureau ne justifie plus spécialement la création d'un garage en intérieur d'îlot ; que ceux-ci ne sont jamais encouragés et que cela rejoint un questionnement soulevé, lors de la première analyse du dossier, en ce qui concerne la difficulté d'un demi-tour au cœur de la parcelle ; que les livraisons, pour du bureau, peuvent être considérées comme marginales et que l'utilité du garage est remise en question ; que sa configuration « ouverte » n'apparaît pas non plus réaliste et qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'accès à tout véhicule moteur en fond de parcelle ;

Considérant que la suppression du garage arrière permet de maintenir une plus grande surface pour l'activité ; que cela s'inscrit dans la politique de la Commune qui vise à préserver sur son territoire un maximum de surfaces économiques actives ;

Considérant ensuite que les deux logements envisagés pour l'étage sont toujours une unité 1-chambre et un logement familial de 3-chambres ; que, si la regrettable rehausse du mitoyen arrière, pour l'aménagement d'une terrasse peu qualitative, a déjà été évoquée, plusieurs éléments sont aussi soulignés comme ne respectant pas le bon aménagement des lieux : à savoir un palier d'accès trop minimaliste, le manque de hall d'entrée privatif, une taille effective réduite des deux séjours ou un WC seulement accessible par la chambre pour le logement de droite ; que ces manquements/faiblesses ne sont pas tolérables dans le cadre d'une construction neuve ;

Considérant que le service de l'urbanisme revient alors sur une fiche de réunion établie en 2010 ; qu'il y est décrit une possible autorisation pour deux logements mais que l'actuelle analyse, en alignement à la première demande, pose le constat d'une densité trop importante ; que le programme envisagé de deux logements + une activité n'apparaît pas compatible avec le volume disponible ;

Considérant que cela rejoint également une tendance à limiter, depuis quelques années, le nombre de logements, en intérieur d'îlot, à une seule unité ; que, en complément de l'activité prévue au rez-de-chaussée qui répond à une philosophie du collège, un programme diminué pour l'étage permettrait de rejoindre les deux lots évoqués de 2010 ; que la Région insiste pour une densité limitée dans les intérieurs d'îlot ;

Considérant que le programme allégé permettrait aussi d'inclure, pour le nouveau logement, un espace extérieur privatif directement lié aux surfaces habitables ; que ceux-ci sont toujours une plus-value pour les logements en ville et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un évidement partiel du volume pour la création d'une terrasse centrale, type patio, détachée des mitoyens ;

Considérant que cette modification du programme aura également un effet positif sur la composition des façades ; qu'elle permettra d'une part de limiter le nombre de portes d'accès au rez-de-chaussée mais aussi la quantité d'ouvertures, sur la nouvelle façade, visibles à l'arrière des maisons situées rue

Vanderstichelen; qu'elle entrainera une probable amélioration générale de la composition architecturale dans son ensemble ;

Considérant que cela renvoie également vers le dessin, pour le bâtiment existant, d'une façade arrière très ouverte ; que celle-ci, en plus de ne pas répondre aux exigences du SIAMU, participe aussi à un manque d'intimité important pour les logements existants ; qu'il y a lieu de revoir cette partie de la demande pour une étude plus subtile des vis-à-vis et un plus grand respect des intimités ;

Considérant que le projet prévoit ensuite de transformer le rez-de-chaussée du bâtiment avant en un second espace de bureau (31m²) ; que le demandeur le renseigne non lié à celui du bâtiment arrière ; qu'il le justifie pour un éventuel bureau d'architecture et que la commission de concertation reconnaît une faible qualité habitable, de par sa situation dans le passage et ses sanitaires au sous-sol, du logement préexistant ;

Considérant que la proposition est par contre contrainte à la prescription 0.12 du PRAS qui limite/cadre la possible suppression des surfaces « logement » en Région Bruxelloise ; que celle-ci n'est ni sollicitée, ni justifiée dans le cadre X du formulaire de demande, induisant la nécessité d'une nouvelle enquête publique ; que la création d'une nouvelle unité à l'arrière peut urbanistiquement compenser la perte de surfaces « logement » dans le bâtiment avant ; que, moyennant une procédure conforme, cette partie de la demande semble acceptable ;

Considérant que la division des étages du bâtiment avant est maintenue en trois appartements ; que le niveau +1 reprend une unité 2-chambre, le niveau +2 une unité 1-chambre et les deux derniers étages un duplex de 3-chambres ; que cela correspond finalement, en termes d'unité de logement, à la situation légale du bien, reprise dans le PU-33460 ; que, moyennant l'unité supplémentaire active du rez-de-chaussée, cela permet également de clarifier une nouvelle situation légale pour l'immeuble principal ;

Considérant que, si les logements peuvent être considérés comme existants de droit, la commune souligne quelques petits points d'aménagement qui pourraient améliorer leur habitabilité ; qu'il y a lieu pour le logement 1-chambre (2^e étage) de maintenir le petit balcon arrière ouvert ; que le duplex gagnerait également à préserver, moyennant un regroupement des 3 chambres à l'étage, d'un plus grand séjour maintenu traversant ; que la commission de concertation rappelle une classe 2 du bien dans le plan de volume du PPAS Léopold II B (35) et que celle-ci impose aussi un respect de la structure d'origine ;

Considérant que l'analyse porte ensuite sur la lucarne de la façade avant ; que le demandeur en confirme une hauteur sous-plafond disponible de 2m50 mais que l'architecte renseigne un sondage nécessaire sur place ; que, en attendant, les plans en projettent une rehausse de 28cm qui n'apparaît apparemment pas forcément nécessaire ; que la DPC insiste sur la qualité architecturale reconnue de la façade et l'importance d'y prévoir le minimum d'interventions ; qu'il y a lieu de se limiter strictement au volume autorisé dans le PU-33460 ;

Considérant que le dossier présente par contre une incohérence entre les baies projetées en plan ou sur le dessin de la façade ; que, au-delà de l'alignement positif, en hauteur, des trois fenêtres, les trumeaux équidistants du plan ne sont pas respectés en façade ; que la classe 2 du PPAS exige pourtant une très haute qualité d'exécution pour la façade avant, privilégiant un alignement ou une logique par rapport aux baies existantes ; qu'il y a dès lors lieu de réétudier cette partie de la demande pour, dans le volume légal du PU-33460, faire une proposition cohérente et harmonieuse du repositionnement des baies ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge ensuite sur la qualité des lanterneaux prévus en toiture de cette même lucarne ; qu'ils permettent un plus grand apport en lumière naturel mais que le maintien des pièces de vie sur une surface traversante convainc davantage sur la qualité d'aménagement apportée pour le logement ; qu'il y a lieu de supprimer les lanterneaux ;

Considérant que trois petits espaces de stockage privatif sont prévus, pour les logements, à l'entresol des niveaux rez-de-chaussée/+1 ; que cela répond aux exigences de l'art.3 du Titre II du RRU ;

Considérant que, en ce qui concerne les espaces communs, les nouveaux plans projettent l'aménagement d'un local spécialement dédié au rangement des vélos/poussettes, en 3^e pièces du rez-de-chaussée, à l'arrière de la surface de bureau ; que ce dernier apparaît facilement accessible depuis l'entrée cochère et l'intérieur d'îlot ; que la commission de concertation s'interroge seulement sur la pertinence de regrouper les vélos/poussettes pour l'ensemble des logements (arrière y compris) et de réserver le local arrière à l'usage des bureaux ; qu'une réflexion devrait être menée dans ce sens ;

Considérant que ce même volume gagnerait à être remis à l'alignement de l'annexe arrière existante (chambre 2 du logement 2-chambres) ; que les plans présentent l'exécution d'une nouvelle maçonnerie et que cela participera aussi à une amélioration du volume dans son ensemble ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le positionnement du mur arrière du rez-de-chaussée dans ce sens ;

Considérant que le plan du sous-sol prévoit un local pour les poubelles ; que celui-ci n'apparaît toutefois pas facilement accessible pour le logement et les bureaux du bâtiment arrière ; qu'il y a également lieu d'en prévoir un dans la nouvelle construction ;

Considérant que le projet ne répond pas non plus à l'art.18 du Titre II du RRU par la prévision d'un local pour le matériel d'entretien ; que celui-ci permet pourtant d'intégrer facilement l'installation d'un dévidoir pratique pour l'entretien extérieur du jardin ; qu'il y a lieu de le rajouter dans la nouvelle construction ;

Considérant ensuite que le projet, de par une clarification des constructions annexes et l'apport d'une végétalisation sur les 7m entre les deux bâtiments, améliore de manière significative l'intérieur d'îlot ; que le plan développe une partie de jardin en pleine terre et une zone de dalles engazonnées ; que ces dernières sont proposées pour favoriser les accès (piétons/vélos) et permettre le demi-tour d'un véhicule moteur ; que la suppression du garage et la limitation des entrées pourraient toutefois permettre de revoir encore cet aménagement pour augmenter la zone de pleine terre ; qu'il y a lieu d'y veiller dans la prochaine version du projet ;

Considérant qu'un arbre à haute tige pourrait également être envisagé, à l'arrière des parcelles 24-26, pour augmenter encore la valeur écologique du projet et limiter les vis-à-vis avec les maisons existantes ;

Considérant que les plans maintiennent l'installation positive d'une citerne pour la récupération des eaux de pluie (5000L) ; qu'il y a lieu de privilégier sa réutilisation pour l'arrosage du jardin, l'entretien des bâtiments et les sanitaires ;

Considérant qu'une toiture végétale, de type extensive, est également toujours prévue sur la toiture plate du nouveau bâtiment ; que l'architecte confirme une épaisseur de substrat de 10cm et souligne l'impossibilité, pour un respect du PPAS et des gabarits, de prévoir une composition plus importante ; qu'il y a quand même lieu d'assurer une exécution qualitative en couches continues et d'éviter les petits bacs préfabriqués en plastique qui n'affichent pas une bonne durabilité dans le temps ;

Considérant que l'analyse porte ensuite sur la proposition faite pour les façades ; que, si la composition des baies, pour le nouveau bâtiment arrière, a déjà été évoquée plus haut, une question se pose par rapport à l'enduit proposé sur isolant ; que celui-ci n'affiche pas un grand niveau de durabilité dans le temps ; que son contact direct, en bas de façade, avec la pleine terre du jardin ou les plantations ne participent pas non plus à sa préservation ; qu'il y a lieu de proposer autre chose ou au moins prévoir une plinthe en pierre bleue ;

Considérant que, pour la façade arrière du bâtiment, l'intention d'uniformiser le revêtement en un enduit de ton beige apparaît positif ; que la commission de concertation s'interroge par contre sur l'occasion favorable d'y prévoir un isolant ; que le demandeur confirme cette intention et qu'il y a lieu de le reprendre sur les plans ;

Considérant enfin que, pour la façade principale à rue, la réinstallation de châssis en bois moulurés à l'ancienne, avec respect du cintrage supérieur, est soulignée comme un point favorable ; que la rénovation du cimentage beige existant, la restauration de la corniche d'origine en bois et le nettoyage complet des pierres bleues s'affichent comme une démarche positive ; que la restitution de menuiseries en bois, surplombées de ferronneries inspirées des modèles anciens, pour les deux baies en soupirail du sous-sol est également une bonne démarche ; que la commission de concertation encourage l'appel à des corps de métier spécialisés qui rendront à la façade tout son éclat patrimonial ;

Considérant que la DPC rappelle la nécessité de prévoir un panneautage bas mouluré en bois pour le châssis donnant sur balcon (1^e étage) ; qu'il y a lieu de corriger le dessin dans ce sens ;

Considérant que la Région souligne également l'importance de préserver/retrouver le dessin, comme à l'origine, de la maçonnerie dans le cimentage ; que celui-ci participe directement à la qualité architecturale du bien et qu'il s'accorde avec les trois maisons voisines ; qu'il y a lieu de le reproduire sur le dessin en façade ;

Considérant qu'il y a également lieu de refermer les trous de boulins en haut de façade avec des éléments anciens adaptés et récupérés ;

Considérant que les caissons des volets du rez-de-chaussée sont encore positivement intégrés ; qu'il y a lieu de les maintenir tels quels ;

Considérant que, au sujet de la double porte de l'entrée cochère, l'architecte confirme l'intention de restaurer la porte existante, en y intégrant de nouvelles boîtes aux lettres ; qu'il y a dès lors lieu de corriger le dessin pour une situation conforme à la réalité, à savoir une imposte complètement vitrée, également au niveau de la petite partie centrale entre croisillons ;

Considérant que, pour la nouvelle finition prévue sur la lucarne à rue, la DPC souligne une concordance à respecter le permis délivré en 2005 (PU-33460) ; qu'il y a davantage lieu de prévoir un cimentage, plutôt qu'un enduit, ton beige, et de corriger la légende des matériaux dans ce sens ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir la finition haute de la lucarne par un élément discret en bois, peint en blanc, s'accordant avec la finition de la corniche existante ; qu'il y a lieu de corriger les plans dans ce sens ;

Considérant que l'architecte confirme également la suppression de la sortie de ventilation, visible sur les photos de la façade avant (1^e étage) ; que cela répond positivement à une remarque précédemment émise par la DPC ;

Considérant que la Commune souligne, enfin, un avis défavorable du SIAMU, émis en date du 10/08/2026 ; que la commission de concertation ne s'accorde pas avec l'idée d'ajouter une échelle à crinoline dans l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de vérifier avec le service concerné si la diminution du nombre de logement à une seule unité et la création d'une terrasse peuvent compenser l'exigence d'évacuation ;

Considérant que des remarques sur le garage et la composition des façades rejoignent également l'analyse de la commission de concertation ; qu'il y a lieu de coordonner l'ensemble des conditions (CC et SIAMU) pour l'élaboration d'une nouvelle version du projet et l'obtention d'un avis favorable de la part du SIAMU ;

Considérant qu'une limitation du nombre d'unités de logement diminue enfin, positivement, la dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU en termes de stationnement ;

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 10/08/2026 pour l'obtention d'un avis favorable et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- favoriser un projet qui ne nécessite aucune rehausse de la mitoyenneté arrière, en conservant 1m90 minimum de recul et une plateforme non-accessible ;
- revoir le plan du rez-de-chaussée pour un regroupement des fonctions et de leurs locaux annexes ainsi qu'une limitation des entrées (un accès pour l'étage avec sous accès aux cave/local vélos + un accès pour l'activité) ;
- revoir l'aménagement du bureau pour favoriser au maximum la surface d'activité et intimiser les cuisines/sanitaires avec sas ;
- supprimer le garage du fond de parcelle pour une augmentation des surfaces d'activités ;
- limiter l'étage du volume arrière à un seul logement, incluant un évidement partiel du volume pour la création d'une terrasse centrale, type patio, détachée des mitoyens ;
- Favoriser une amélioration générale de la composition architecturale de la nouvelle façade en clarifiant les portes d'accès et en diminuant le nombre de baies ;
- revoir la composition de la façade arrière (bâtiment avant) pour une étude plus subtile des vis-à-vis et un plus grand respect des intimités ;
- maintenir, pour le logement 1-chambre du bâtiment avant (2^e étage), le petit balcon arrière ouvert ;
- préserver, pour le duplex des combles un plus grand séjour maintenu traversant, avec un regroupement des 3 chambres à l'étage ;
- limiter le volume de la lucarne à celui octroyé dans le PU-33460 ;
- supprimer les lanterneaux prévus en toiture de la lucarne ;
- réfléchir à regrouper le local vélos/poussettes pour l'ensemble des logements à l'arrière du bâtiment avant et réserver celui du bâtiment arrière à l'usage des bureaux ;
- revoir le positionnement du mur arrière du rez-de-chaussée pour son alignement à l'annexe arrière existante (chambre 2 du logement 2-chambres) ;
- prévoir un local poubelles, facilement accessible, aussi pour le bâtiment arrière ;
- ajouter un local entretien, avec dévidoir, dans la nouvelle construction arrière ;
- revoir l'aménagement de l'intérieur d'îlot, avec la suppression du garage et la limitation des accès, pour une augmentation de la zone de pleine terre ;
- prévoir la plantation d'un arbre à haute tige à l'arrière des parcelles 24-26 ;
- prévoir, pour une plus grande protection de l'enduit, une plinthe basse en pierre bleue (hauteur minimum : 30cm), ou un matériau plus résistant, pour la façade du nouveau bâtiment arrière ;
- dessiner l'isolant prévu pour la façade arrière du bâtiment existant ;
- prévoir un panneautage bas mouluré en bois pour le châssis de la façade principale donnant sur balcon (1^e étage) ;
- reprendre, sur les plans de la façade principale, le dessin de la maçonnerie dans le cimentage ;
- refermer les trous de boulins. en haut de façade principale, avec des éléments anciens adaptés et récupérés ;
- corriger le dessin de la double porte de l'entrée cochère pour un vitrage complet de l'imposte, également au centre des petits croisillons ;
- corriger la légende des matériaux pour un cimentage, plutôt qu'un enduit, ton beige, pour la façade visible depuis l'espace public, également pour la finition de la lucarne ;
- prévoir, pour la finition haute de la lucarne, un élément discret en bois, peint en blanc, s'accordant avec la finition de la corniche existante ;
- assurer, de la part du SIAMU, l'obtention d'un avis favorable global, sans impact volumétrique de passerelle ou crinoline, sur le projet ;

Article 2

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

- Privilégier une réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage du jardin, l'entretien des bâtiments et les sanitaires ;
- Assurer une exécution qualitative de la toiture végétale (bâtiment arrière) en couches continues et éviter les petits bacs préfabriqués en plastique qui n'affichent pas une bonne durabilité dans le temps ;
- Privilégier, pour l'ensemble de la façade avant, l'appel à des corps de métier spécialisés pour chaque ouvrage : châssis en bois moulurés à l'ancienne, corniche d'origine à restaurer, ferronneries à restaurer (+1) et recréer dans le même esprit (sopiraux), etc. ;
- Veiller à sélectionner, pour les châssis en bois, un profilé mouluré à l'ancienne qui rende l'aspect des menuiseries fines et élégantes, avec respect du cintrage supérieur ;
- Veiller à reproduire le dessin de la maçonnerie, comme à l'origine, dans le cimentage de la façade principale ;
- Veiller à maintenir intégrés, non visible depuis l'espace public, les caissons des volets du rez-de-chaussée ;
- Veiller à supprimer et refermer de manière invisible la sortie de ventilation, encore visible au 1^e étage de la façade avant ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art.6 – toiture (hauteur)

Titre VIII, art.6 - stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE