

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38862

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

7. Dossier PU-38862 - sk

DEMANDEUR

Madame Anissa El Ghazi El Bouzidi

LIEU

BOULEVARD DU JUBILÉ 202

OBJET

ART. 126 : la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial, incluant la suppression du logement accessoire, ainsi qu'une remise en pristin état de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements)

ZONE AU PRAS

zone mixte - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire du patrimoine – zone de protection « Pont de chemin de fer – Jubilé »

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Madame Anissa El Ghazi El Bouzidi pour la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial, incluant la suppression du logement accessoire, ainsi qu'une remise en pristin état de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements), modifiant la demande initiale portant sur la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements), **Boulevard du Jubilé 202** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du **07/01/2025 au 21/01/2025** 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 28/01/2025 sur la demande initiale portant sur « sur la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements) » et dont la teneur suit :

« Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent la couverture d'une cour sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 21/01/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17977, délivré en date du 11/03/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32816, délivré en date du 16/07/1999, pour l'agrandissement du volume de toiture pour l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il se situe dans la zone de protection « Pont de Chemin de fer - Jubilé » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale habitable de 203m², hors sous-sol ; qu'il est officiellement affecté, d'après des renseignements urbanistiques établis par la Commune en 2023, à une surface commerciale avec logement accessoire pour le rez-de-chaussée, un logement 1-chambre pour le 1^e étage et un duplex sur les deux derniers niveaux (+2/+3) ;

Considérant que les photos et les plans de la situation de fait soulignent plusieurs irrégularités ; que le demandeur s'engage toutefois à supprimer, d'après la demande introduite et pour un retour au volume existant de droit, la construction légère qui couvre la terrasse du 2^e étage et le volume « dressing », ajouté en fond de parcelle, du 1^e niveau ;

Considérant que la demande vise par contre à régulariser un autre volume construit, aussi en fond de parcelle, sur le rez-de-chaussée ; que celui-ci recouvre une ancienne cour triangulaire de 3,7m² ; qu'elle peut volumétriquement être considérée comme « résiduelle » et que, d'après la situation d'angle de la parcelle, la demande ne peut être considérée, contrairement aux motifs avancés de l'enquête publique, comme une dérogaion aux art.4 et 13 du Titre I du RRU ; que le demandeur justifie l'augmentation de volume pour l'aménagement d'une salle de bain ;

Considérant que le logement (27,5m²) situé au rez-de-chaussée est reconnu comme « accessoire » au commerce (10,5m²) ; qu'il ne dispose, en effet, d'après le plan d'origine du PU-17977, pas de sanitaire dans son aménagement de base ; que la couverture de la cour prive cependant la chambre, dérogatoirement à l'art.10 du Titre II du RRU, de tout éclairage naturel ; qu'un logement a pourtant autant besoin d'une salle de bain que de lumière/ventilation et que cette partie de la proposition n'apparaît dès lors pas acceptable ;

Considérant que la parcelle préserve une seconde petite cour (6,5m²), au niveau du rez-dechaussée, à l'arrière du garage ; que celle-ci fournit un apport supplémentaire de lumière et de ventilation à celui de la façade avant pour l'étage concerné ; qu'elle ne permet toutefois pas une meilleure habitabilité de la chambre ;

Considérant que la note explicative renseigne ensuite une occupation projetée du commerce par une petite alimentation générale ; que le demandeur décrit une activité profitable au voisinage immédiat ; que la commission de concertation souligne toutefois un fonctionnement, sans stock sur des surfaces très réduites (commerce : 10,5m² + logement accessoire : 27,5m²), peu réaliste ; qu'elle rappelle l'évolution des modes de vie et que, quoi qu'il corresponde à la situation de droit, le logement accessoire situé au rez-de-chaussée ne répond plus au bon aménagement actuel des lieux (surfaces, éclairage, vue dégagée, etc.) ; qu'il y aurait davantage lieu d'envisager sa suppression pour un agrandissement de l'activité ;

Considérant que, en ce qui concerne les autres étages, les plans projetés renseignent le maintien conforme des deux logements de droit ; que les plans confirment la démolition antérieure du petit volume WC repris, au 2^e étage, sur les plans des archives ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le duplex sur les deux derniers étages déroge, ensuite, à l'art.8 du Titre II du RRU qui n'autorise pas un lien direct du WC donnant directement sur la cuisine ; que la commission de concertation regrette aussi un aménagement limité à une chambre unique, ne favorisant ainsi pas le maintien d'un logement familial pour l'immeuble ; que le nouveau plan n'apparaît pas le plus rationnel ;

Considérant enfin que l'immeuble est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et situé dans une zone de protection en plus de la ZICHEE ; que les façades avant et latérale, visibles depuis l'espace public, se doivent dès lors de respecter un embellissement significatif de l'architecture existante ; que ni la mise en peinture du soubassement, ni le remplacement divers des menuiseries (PVC, bois nouveau, bois ancien) ne participent à ce respect du bien ; qu'une régularisation des façades dans leur état de fait ne paraît dès lors pas non plus envisageable ;

Considérant que la CRMS, dans son rapport du 21/01/2025, partage l'avis de la commission de concertation sur la situation emblématique du bien ; que les photos laissent apparaître une perte significative de sa qualité architecturale d'origine ; que la division modifiée des menuiseries et la suppression de plusieurs vitraux s'affichent comme regrettables ; qu'il y a lieu de revenir à une plus grande cohérence de la façade avant en respectant strictement la dernière situation légale de 1999 (PU-32816), incluant une réhabilitation des vitraux et de la porte de garage « à l'identique » ;

Considérant qu'il y a, en plus, lieu de préserver/restaurer soigneusement les éléments encore restants du patrimoine ;

Considérant que la façade latérale, également très visible depuis l'espace public, mérite aussi un traitement qualitatif ; qu'une remise à nu de la brique existante ou une alternative isolée qui s'intègre harmonieusement à l'architecture du bien sont deux possibles choix à envisager ;

Considérant que les photos intérieures confirment une complète perte des détails et du petit patrimoine intérieur de la maison ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne, enfin, une situation de la parcelle en zone de développement écologique ; que celle-ci se situe effectivement à proximité directe du parc urbain

réaménagé sur les anciennes voies de chemin de fer ; qu'une amélioration végétale et écologique du bien pourrait dès lors aussi être intégrée au projet ;

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 **08/04/2025** ;

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'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial, incluant la suppression du logement accessoire, ainsi qu'une remise en pristin état de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements) » ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **26/08/2025 au 09/09/2025** 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.13 – surface perméable
 - o Titre II, art.3 – superficie minimale
 - o Titre II, art.8 – WC
 - o Titre II, art.10 – éclairage naturel ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent toujours la couverture d'une cour sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils ne requièrent dès lors, de nouveau, pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 21/01/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17977, délivré en date du 11/03/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32816, délivré en date du 16/07/1999, pour l'agrandissement du volume de toiture pour l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il se situe dans la zone de protection « Pont de Chemin de fer - Jubilé » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial, incluant la suppression du logement accessoire, ainsi qu'une remise en pristin état de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements);

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale habitable de 203m², hors sous-sol ; qu'il est officiellement affecté, d'après des renseignements urbanistiques établis par la commune en 2023, à une surface commerciale avec logement accessoire pour le rez-de-chaussée, un logement 1-chambre pour le 1^e étage et un duplex sur les deux derniers niveaux (+2/+3) ;

Considérant, d'abord, que le demandeur s'engage encore à supprimer, conformément à la première demande introduite et pour un retour au volume existant de droit, la construction légère qui couvre la terrasse du 2^e étage et le volume « dressing », ajouté en fond de parcelle, du 1^e niveau ; que cette partie de la demande apparaît positive ;

Considérant que l'actuel projet maintient par contre aussi la régularisation de la fermeture de la cour du rez-de-chaussée ; que celle-ci se présente initialement comme une surface extérieure triangulaire de 3,7m² ; qu'elle peut volumétriquement être considérée comme « résiduelle » et que, d'après la situation d'angle de la parcelle, la demande ne doit pas être considérée, contrairement aux motifs avancés dans l'annexe I ou lors de l'enquête publique, comme une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU ;

Considérant que les nouveaux plans visent également à supprimer le logement accessoire, lié au commerce ; que celui-ci a effectivement été jugé incompatible, lors de la première analyse de la demande, avec la fermeture de la cour arrière (manque de lumière/ventilation pour la chambre) ; que le commerce est ainsi agrandi et adjoint d'un espace de stockage, d'un WC chauffé et d'une kitchenette aménagée dans l'ancienne cour ; qu'il profite également d'un éclairage naturel augmenté via l'ouverture/l'agrandissement de la surface commerciale jusqu'aux porte/fenêtre donnant sur la cour latérale ; que la nouvelle proposition ne soulève pas de remarque ;

Considérant que, au vu de la surface concernée, la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU est jugée acceptable ;

Considérant que les documents fournis dans le dossier continuent de décrire une petite alimentation générale pour l'occupation du commerce ; que la commission de concertation encourage une activité profitable au voisinage immédiat ;

Considérant que les deux logements des étages sont plus ou moins maintenus selon leur situation d'origine ; que l'aménagement proposé pour le duplex des deux derniers étages déroge quand même toujours à l'art.8 du Titre II du RRU qui n'autorise pas un lien direct du WC sur la cuisine ; que, malgré les remarques préalables de la commission de concertation, les plans maintiennent une typologie de chambre unique, ne favorisant pas le maintien d'un logement familial pour l'immeuble ; que la proposition n'apparaît dès lors pas la plus rationnelle mais que le compartimentage est principalement maintenu conforme au PU-32816, rendant la demande acceptable ;

Considérant que l'annexe I reprend également quelques dérogations aux art.3 et 10 du Titre II du RRU ; que celles-ci ne sont toutefois pas à considérer pour des logements existants de droit ;

Considérant que, en ce qui concerne finalement la façade principale, le nouveau dessin reprend une reproduction conforme du plan d'archive ; que, à la fois des châssis en bois (division identique), une nouvelle devanture commerciale et des portes travaillées de ferronneries seront replacées ; qu'une réhabilitation du soubassement en grès émaillé est également prévue et que l'ensemble des vitraux, à

restaurer ou à reproduire, reprennent leur place d'origine ; que le dessin fourni de la façade avant peut être considérée comme un retour à son pristin état ; que la commission de concertation insiste sur l'importance d'une prise en charge des ouvrages spécifiques par des artisans spécialisés ;

Considérant que cela répond à la situation patrimoniale singulière et emblématique de la maison qui est à la fois reprise sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural, qui se situe en ZICHEE et dans une zone de protection ; que la proposition de restauration est jugée qualitative par la DPC qui insiste sur le choix essentiel d'un profilé de châssis identique à l'existant ;

Considérant que la note explicative reprend également une remise à nu de la brique existante sur la façade latérale ; que cela est jugé conforme aux exigences de la CRMS, d'après son rapport du 21/01/2025, dans la requalification des vues vers et depuis le pont du Jubilé et de l'espace public ;

Considérant que la DPC rappelle également que l'ensemble des éléments de patrimoine encore existants à l'intérieur du bâtiment sont aussi à préserver ; qu'elle regrette un manque de photos dans le dossier fourni et qu'elle insiste sur les ouvrages tels que l'escalier principal, les menuiseries intérieures, les revêtements de sol, les vitraux, etc.) ;

Considérant enfin que l'ajout d'une toiture végétale sur la plate-forme du garage participe, selon la demande spécifique de Bruxelles Environnement, à une amélioration végétale et écologique du bien ;

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

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 2

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

- Veiller à un choix de menuiseries avec profilé complètement identique à l'existant ;
- Assurer la restauration/reproduction des ouvrages spécifiques de la façade avant (menuiseries, ferronneries, vitraux, etc.) par des artisans spécialisés (renseignement à prendre auprès de Homegrade.brussels) ;
- Veiller à la préservation des éléments de patrimoine encore potentiellement existants à l'intérieur du bâtiment, tels que l'escalier principal, les menuiseries intérieures, les revêtements de sol, les vitraux, etc.) ;
- Prévoir le recyclage, par une entreprise spécialisée en économie circulaire et réemploi, des anciens châssis PVC qui seront déposés de la maison au moment du remplacement des menuiseries ;

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. 13 – surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

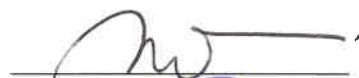
DELEGUES

SIGNATURES

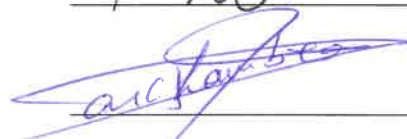
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



