

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39072

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

5. Dossier PU-39072 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdelkrim Jhabli
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE MERCHTEM 14
<u>OBJET</u>	régulariser la fermeture de la cour centrale au rez-de-chaussée, de la cour arrière avec rehausse de mitoyenneté, la modification du profil de la toiture du bâtiment arrière, la création d'un escalier de secours et le changement de destination des combles du bâtiment arrière en équipement (équipement: 332m2 vers 518m2)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/01/2026 au 20/01/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 - hauteur) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 Abdelkrim Jhabli pour la régularisation de ~~la fermeture de la cour centrale au rez-de-chaussée, de la cour arrière avec rehausse de mitoyenneté,~~ de la modification du profil de la toiture du bâtiment arrière, la création d'un escalier de secours et le changement de destination des combles du bâtiment arrière en équipement, **sis chaussée de Merchtem 14 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2026 au 20/01/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 - hauteur) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/12/2025 ;

Vu le permis PU-33882 délivré le 23/06/2006 concernant la modification de la toiture d'un bâtiment en intérieur d'îlot et l'augmentation de la superficie de l'équipement (cours de langues, école de devoirs,..) de 300 à 420m³ ;

Vu le permis PU-32738 délivré le 31/07/1998 concernant la construction d'une annexe au rez et le changement d'affectation d'un dépôt en salle polyvalente a vocation socio-culturelle ;

Vu le permis PU-17272 délivré le 24/10/1930 concernant la construction d'un immeuble de rapport ;

Considérant que les renseignements urbanistiques en date du 17/02/2020 relèvent les infractions urbanistiques suivantes :

- fermeture des terrasses arrières des appartements des étages.
- construction d'annexes arrière au rez-de-chaussée.
- couverture totale de la cour du centre culturel.
- modification de la façade avant ; les menuiseries, châssis et portes ont été modifiés et ne présentent plus les divisions et les matériaux d'origine (bois).

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien reprend un bâtiment en R+3 en front de rue et une annexe en R+1+T en intérieur d'îlot ; que le bâtiment à front de rue est composé au rez-de-chaussée d'un logement (conciergerie) en partie avant et d'un bureau en partie arrière ; que les niveaux R+1, R+2 et R+3 accueillent chacun 2 logements, soit un total de 7 logements dans l'immeuble ; que le grenier est non aménagé ; que le bâtiment arrière accueille un équipement (Ecole de devoirs), à savoir une salle polyvalente (Récréation et salle de devoir) au niveau du RDC et 2 salles de cours au niveau R+1 ; que le grenier est non habitable ; que 2 cours séparent le bâtiment avant du bâtiment arrière ; qu'un escalier extérieur est situé en partie centrale ainsi qu'une structure entourant la cour principale, offrant une sortie de secours à l'annexe au niveau R+1 ;

Considérant que la demande vise ~~la régularisation de la fermeture de la cour centrale au rez-de-chaussée, de la rehausse du mur mitoyen de droite,~~ la régularisation de la modification du profil de la

toiture du bâtiment arrière, la création d'un escalier de secours en intérieur d'îlot et le changement d'utilisation des combles de l'équipement, la surface de l'équipement passant ainsi de 413 m² à 446m² hors-sol ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la modification de l'emplacement de l'escalier de secours desservant le niveau R+1 de l'annexe vers le RDC et la modification de la façade sur rue ;

Considérant dans un premier temps que la demande vise la mise en place d'un escalier extérieur à 2 volées allant du niveau R+2 au niveau R+1 de l'annexe et la régularisation de la modification de l'utilisation des combles en salle de cours, dans l'annexe centrale en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en situation légale une échelle de secours est aménagée en limite mitoyenne gauche, permettant de desservir les combles ; que cette échelle est désormais remplacée par un escalier à 2 volées ; que ce dernier densifie l'intérieur d'îlot et déroge à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU et qu'il engendre également des vues directes sur la parcelle voisine de droite, ce qui entre en contradiction avec les prescriptions du Code Civil (recul de minimum 1,9m par rapport au mur mitoyen pour les vues directes) ;

Considérant que la raison pour laquelle le dispositif de secours aménagé au niveau combles a été modifié, à savoir le passage d'une échelle droite à un escalier de secours à 2 volées, n'est pas clairement démontrée ; que le demandeur précise en séance de commission de concertation qu'un courrier provenant du SIAMU autoriserait l'utilisation partielle du niveau R+3 en salle de devoir tout en maintenant le dispositif SIAMU proposé en situation légale – à savoir une échelle droite en partie gauche ; qu'il est nécessaire de clarifier cet élément du projet afin de s'assurer de la nécessité, ou non, de maintenir un escalier de secours à 2 volées (remplaçant l'échelle) en intérieur d'îlot, pour desservir le niveau R+3 ; que cette partie là de la demande doit donc à être davantage étudiée et démontrée ; Considérant que, dans tous les cas, l'escalier de secours ne peut engendrer des vues directes sur les parcelles voisines et ne peut non plus s'accompagner d'une rehausse de mur mitoyen ; que, la parcelle étant déjà très dense, la commission de concertation encourage l'aménagement d'un escalier de secours intérieur, afin de réduire la densité en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la modification du profil de la toiture du bâtiment arrière ; qu'en effet les pans mansardés de la toiture suivent une pente plus raide en situation existante qu'en situation légale (80° au lieu des 45° initiaux) ; que cela déroge à l'art.6 du Titre I du RRU et constitue un ajout supplémentaire de volume en intérieur d'îlot ; que c'est surtout la rehausse du pan arrière qui est jugée impactante, car il est fort proche des façades des maisons situées rue des Déménageurs (distance de 8 à 12m de façade à façade) ; que, dans le cas où les salles de devoirs seraient maintenues au niveau combles de l'annexe, une vraie compensation devra être étudiée en intérieur d'îlot, à savoir une dé-densification de la parcelle, permettant un meilleur aménagement et une meilleur perméabilité du site ;

Considérant donc, au vu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, que la commission de concertation ne peut émettre d'avis éclairé sur le projet à ce stade ; que des précisions doivent être apportées quand aux dispositifs incendie indispensables au bon fonctionnement des lieux ; qu'il apparaît toutefois que l'ensemble des interventions proposées tendent à nuire à la qualité d'intérieur d'îlot car elles le densifient et ne tiennent pas compte des constructions voisines (pertes de luminosité et d'ensoleillement, vues directes) ; que la commission de concertation regrette également la complète imperméabilité du terrain ; que cela correspond certes à la situation légale mais que toute intervention devrait viser une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot, conformément

aux prescriptions 06 du PRAS et à l'art.13 du Titre I du RRU ; que la proposition ne peut dès lors pas être acceptée telle quelle et que les dérogations demandées aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que la demande vise le déplacement de l'escalier extérieur qui dessert le niveau R+1 de l'annexe en intérieur d'ilot ; que cette intervention est sans conséquence sur les qualités de l'intérieur d'ilot et peut être maintenue ;

Considérant que le local vélo est jugé petit (dimension 3m x 1,5m) au vu de la taille de l'équipement ;

Considérant que la demande prévoit pour finir la modification de la façade avant ; que la porte de garage proposée ne dessert pas l'esthétique de la façade et qu'il conviendrait de proposer une porte cochère de qualité, en harmonie avec l'architecture d'origine ; qu'il conviendrait de veiller à proposer des châssis en bois durable, avec un profil de qualité ;

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Nico
Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=89102339578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:52:06+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.02.13
11:45:14 +01'00'

