

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39011

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

### 7. Dossier PU-39011 - sk

DEMANDEUR

**Monsieur Youssif NAJIB**

LIEU

**RUE VANDERSTICHELEN 30**

OBJET

démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un atelier (102m<sup>2</sup>) 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 zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)

ZONE AU PRAS

du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

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

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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

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 Youssif Najib pour démolir et reconstruire un bâtiment en intérieur d'îlot pour l'aménagement d'un atelier (102m<sup>2</sup>) 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 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 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 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);
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.6 – toiture
  - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

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 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 (102m<sup>2</sup>) 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 +/- 180m<sup>2</sup> 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 entraîne 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'éclairage 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 (102m<sup>2</sup> - 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 encombrant, 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 m<sup>2</sup>) 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<sup>e</sup> 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 rouverte 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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



