

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 15. Dossier PU-39144 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>METEZENE - Monsieur Xavier Campion</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE JENNART 28</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et de la modification de la façade avant ainsi que la création d'une lucarne et de terrasses en façade arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation – PPAS Léopold II B (35) - CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – pas de remarques
<u>MOTIF D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 METEZENE srl, représentée par Monsieur Xavier CAMPION, pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et de la modification de la façade avant ainsi que la création d'une lucarne et de terrasses en façade arrière, **Rue Jennart 28** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le respect de la classe 2 (façade + aménagement intérieur) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre II, art.3 – superficie minimale
  - o Titre II, art.3 – espace de rangement privatif
  - o Titre II, art.4 – hauteur sous-plafond
  - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/10/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-6267, délivré en date du 14/10/1902, pour la construction d'une maison ;  
Vu la demande de permis d'urbanisme PU-22005, introduite en date du 08/04/1942 et classée sans suite, pour l'ajout de WC suspendus et l'exhaussement d'une annexe ;  
Vu le permis d'urbanisme PU-25094, délivré en date du 26/10/1951 et jamais exécuté, pour la construction d'une loggia ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et de la modification de la façade avant ainsi que la création d'une lucarne et de terrasses en façade arrière ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison mitoyenne ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol semi-enterré ; qu'elle s'étend sur une surface existante habitable de 218m<sup>2</sup>, hors sous-sol et combles ; qu'elle est légalement affectée, d'après des renseignements urbanistiques établis par la Commune en janvier 2025, à l'occupation d'un seul ménage ;

Considérant que l'actuel projet vise à régulariser une situation décrite comme existante de fait, à savoir la division du bien en trois logements ; que les plans reprennent l'aménagement de deux duplex 2-chambres ainsi qu'un logement 1-chambre ; que la commission de concertation ne peut que regretter la perte de tout logement considéré comme « familial », à savoir de 3-chambres ou plus ;

Considérant que le premier logement, proposé sur les deux niveaux bas de la maison, prévoit une privatisation de l'escalier commun et l'aménagement de deux chambres en sous-sol ; que, si celui-ci présente une configuration partiellement enterrée avec accès direct vers le jardin, la situation d'un sous-sol reste peu propice à l'aménagement de pièces habitables ; que les photos fournies dans le dossier exposent déjà des problèmes importants d'humidité et que le projet nécessite aussi des travaux lourds en termes d'isolation de dalle pour maintenir une hauteur sous-plafond de 2m50 ;

Considérant que la casquette du balcon rez-de-chaussée ne favorise pas non plus un éclairage naturel idéal des nouvelles chambres envisagées au sous-sol ; que, si la surface nette éclairante ne soulève pas dérogation stricte à l'art.10 du Titre II du RRU, un manque d'ensoleillement direct peut être supposé dans les faits d'occupation ;

Considérant qu'une hauteur sous-plafond limitée de 2m25 est également renseignée pour la cuisine située au rez-de-chaussée du même logement ; que cela ne respecte pas l'art.4 du Titre II du RRU et que, si l'architecte décrit une situation existante, la dérogation n'est que difficilement acceptable pour l'éventuelle validation d'une nouvelle unité d'habitation ;

Considérant que la même situation est reproduite pour l'espace bureau du logement 1-chambre, projeté au 1<sup>er</sup> étage du bien ; que la hauteur sous-plafond n'y est renseignée qu'à 2m22 (RRU, Titre II, art.4) alors que la chambre elle-même ne présente qu'une superficie non conforme de 9,25m<sup>2</sup> (RRU, Titre II, art.3) ; que cet ensemble de dérogations résulte de la volonté extrême de rentabiliser toutes les surfaces disponibles, au détriment de la conformité actuelle ;

Considérant que la commission de concertation souligne également des échappées très réduites, et donc peu confortables, au niveau des différences de niveaux intérieures de ce même logement 1-chambre du 1<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la proposition d'aménagement n'y respecte pas non plus la prescription relative à la classe 2 du PPAS Léopold II B (35) ; que celle-ci impose une conservation de la structure d'origine sur une profondeur de deux pièces, ou 10m, depuis la façade principale ; que le cloisonnement envisagé des cuisine et pièces d'eau va à l'encontre de cette recommandation, induisant une nouvelle dérogation, non justifiée, aux règlements en vigueur ;

Considérant que le duplex projeté sur les 2<sup>e</sup> étage/combles soulève moins de remarque au niveau de son aménagement strict ; que celui-ci dépend toutefois d'une augmentation du volume de toiture, par la construction d'une lucarne arrière, pour un aménagement conforme de la chambre principale ; que celle-ci n'est dès lors justifiée que pour une surdensification du bien et que sa configuration, impliquant une découpe de la corniche pour une surélévation du plan de la façade, n'est pas jugée architecturalement qualitative ;

Considérant par ailleurs que la division d'un bien en plusieurs logements impose, selon les art.16-17-18 du Titre II du RRU, l'aménagement de locaux communs ; que, si le projet prévoit sur les plans un espace pour le rangement des vélos, celui-ci ne peut être considéré comme fonctionnel (accès via escalier, absence d'une zone réaliste de manœuvres) ; que le local réservé aux poubelles n'apparaît pas non plus suffisamment dimensionné pour permettre le tri sélectif de trois logements ; qu'aucun espace n'est renseigné pour le rangement du matériel d'entretien ; que cette partie de la proposition reflète une densité trop importante envisagée pour l'immeuble ;

Considérant que les espaces réservés aux caves ne peuvent non plus être considérés comme de réels espaces de rangement ; qu'ils ne répondent pas complètement à l'art.3 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit rien en termes de récupération des eaux pluvie ; que cet aspect de la demande est jugé regrettable ;

Considérant qu'il projette par contre positivement l'installation de deux toitures végétalisées sur les surfaces d'annexe et de nouvelle lucarne ; que la commission de concertation insiste sur l'importance de prévoir un système de couches et de substrat continus plutôt que des petits bacs préfabriqués en plastique dont la durabilité est jugée trop fragile ;

Considérant ensuite que la proposition de maintenir les châssis existants en PVC n'apparaît pas non plus satisfaisante ; que la maison est répertoriée de classe 2 au PPAS, interdisant toute modification aux façades visibles depuis l'espace public ; que ni le matériau projeté, ni la simplification des divisions ne sont jugés acceptables ; que seules des menuiseries en bois, munies d'un profilé mouluré comparable à ceux qui existent encore au droit de la porte d'entrée et son imposte, seront autorisées ; Considérant que la commission de concertation soulève aussi, sur base des photos fournies dans le dossier, un état de délabrement avancé pour plusieurs éléments patrimoniaux importants de la façade avant ; qu'elle rappelle l'importance de toujours préserver/entretenir les détails d'origine comme les corniche, balcon, ferronnerie, porte d'entrée, etc. dont on ne peut que difficilement reproduire la qualité architecturale historique ;

Considérant que le même constat est fait, sur base du reportage photographique intérieur fourni dans le dossier, pour un ensemble d'éléments intérieurs ; qu'une préservation des carrelages, cheminées, plafonds moulurés, portes intérieures, escalier, etc. est à privilégier ;

Considérant qu'une éventuelle division de la maison portera irrémédiablement atteinte au caractère patrimoniallement riche et encore existant de la maison ; que le bien ne présente finalement pas une superficie légale habitable disproportionnée (218m<sup>2</sup>, hors sous-sol et combles) ; que celle-ci reste adaptée au logement d'une grande famille et que sa division en trois unités de logement apparaît trop dense ; que les maisons de ce type, de plus en plus rares, se doivent d'être davantage protégées en milieu urbain ;

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

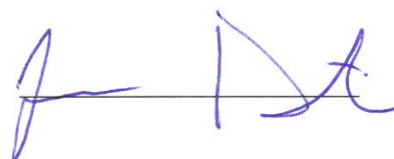
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a vertical line and a flourish, positioned over the signature line for the 'ADMINISTRATION COMMUNALE'.