

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39074

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

2. Dossier PU-39074 – sk (nb)

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Azeddine LIZANI
<u>LIEU</u>	RUE DE MEXICO 23
<u>OBJET</u>	régulariser la fermeture des terrasses arrière sur les sous-sol/rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ainsi que démolir l'abri de jardin en fond de parcelle et diminuer le nombre de logements (5 à 4 unités)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) - CRU « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 1 courrier
<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 Monsieur Azeddine LIZANI pour régulariser la fermeture des terrasses arrière sur les sous-sol/rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ainsi que démolir l'abri de jardin en fond de parcelle et diminuer le nombre de logements (5 à 4 unités), **Rue de Mexico 23** ;

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, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - Titre II, art.3 – superficie minimale
 - Titre II, art.4 – hauteur sous plafond
 - Titre II, art.8 – WC
 - Titre II, art.10 – éclairage naturel ;

Considérant que 1 courrier de remarques a été introduit lors de l'enquête publique par M. Boudidit, résidant un des appartements de l'immeuble ; que ce dernier précise qu'il est en accord avec le projet proposé ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/10/2025 ;

Vu la mise en demeure, datée du 02/07/2018, portant sur la fermeture de terrasses arrière et une modification de la façade avant ;

Vu le permis d'urbanisme PU-26337, délivré en date du 15/09/1954, pour un exhaussement arrière et supérieur de la maison ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37771, délivré en date du 21/01/2021, pour la régularisation de la fermeture des terrasses arrière à chaque étage d'une maison de rapport et de la modification de la façade avant ;

Vu la décision du recours au Gouvernement, rendue en date du 14/05/2024, qui confirme le refus d'urbanisme PU-37771 ;

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

Considérant que la demande porte sur régulariser la fermeture des terrasses arrière sur les sous-sol/rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ainsi que démolir l'abri de jardin en fond de parcelle et diminuer le nombre de logements (5 à 4 unités) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau semi-enterré ; qu'il s'étend sur une superficie habitable de 430m², sous-sol compris ;

Considérant que l'occupation légale du bien reste par contre peu claire ; que les derniers plans d'archive (PU-26337), datant de 1954, reprennent 5 possibles unités (dont une au sous-sol) ; que le cadastre n'en renseigne que 4 ; qu'une analyse actuelle de la population permet de confirmer 2 ménages sur place ;

Considérant que la première partie de la demande vise à remettre en conformité, par une réouverture des balcons arrières, les logements situés aux trois niveaux supérieurs ; que la façade postérieure est ainsi remise sur son plan d'origine (PU-26337) et que la démarche est jugée complètement positive ;

Considérant que l'architecte profite de la demande pour confirmer une réorganisation des pièces d'eau (cuisine/salle de bain), regroupées dans la petite pièce latérale arrière (prolongement de l'escalier), condamnant un ancien aéra ; que, si la proposition déroge aux art.3 (cuisine < 8m²) et art.8 (connexion WC-cuisine) du Titre II du RRU, elle permet toutefois de conserver positivement l'enfilade traditionnelle des trois pièces pour l'aménagement des espaces à vivre ; qu'elle améliore le confort habitable de trois unités (1-chambre) qui sont existantes de droit ; que la double dérogation est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que l'architecte souligne également un éclairage naturel en deça des minima imposés par l'art.10 du Titre II du RRU ; que les logements sont cependant existants de droit et les baies maintenues dans leur configuration d'origine ; que la dérogation n'est dès lors pas jugée applicable ;

Considérant que le projet prévoit ensuite de diminuer d'une unité le nombre légal de logements en regroupant, en duplex, les niveaux des rez-de-chaussée/sous-sol ;

que l'installation d'un escalier intérieur est ainsi projeté au centre du volume pour permettre l'aménagement d'un dressing, d'une chambre et d'une salle de bain au niveau -1 ; que, si la commission de concertation ne privilégie pas l'aménagement de pièces de vie dans les sous-sols, le PU-26337 reconnaît déjà, malgré une hauteur sous-plafond non conforme à l'art.4 du Titre II du RRU (< 2m50), l'étage comme habitable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre « secondaire » apparaît moins impactant qu'un logement complet ; qu'une diminution de la densité (de 5 à 4 logements) et une plus grande mixité des typologies (création d'un logement 2-chambres) sont urbanistiquement appréciables et que cette partie de la demande apparaît dès lors positive ;

Considérant qu'un passage par la chambre 2 pour accéder à l'unique salle de bain du duplex n'est toutefois pas pointé comme idéal ; qu'il y a lieu de retravailler le plan du duplex afin de permettre un accès indépendant à la salle de bain, en plaçant la salle de bain en partie centrale (proche de l'escalier privé) ;

Considérant que les plans maintiennent aussi, pour les deux étages inférieurs, une fermeture des anciennes terrasses/cour basse ; que le demandeur précise qu'elle est sans impact pour l'habitabilité du duplex car le duplex est en lien direct avec le jardin arrière et ne souffre pas de la suppression de la terrasse arrière ; que le maintien de la fermeture de la terrasse s'accompagne d'une amélioration de l'isolation technique de cet espace (nouveau mur en bloc de béton de 14cm + nouvelle isolation rigide et seuil en pierre bleue) ; qu'en outre la fermeture de la terrasse étant réalisée dans le cadre d'un volume existant, elle n'a pas d'impact véritable en intérieur d'îlot et ne nuit pas aux conditions d'habitabilité des constructions voisines ; que cette partie de la proposition est dès lors jugée acceptable ; que la dérogation à l'Art. 126§11 (du PPAS Léopold II B) est dès lors accordée ;

Considérant que le projet envisage également l'aménagement de locaux communs et de caves privatives ; que, si ces dernières présentent des surfaces plutôt réduites, un espace pour le rangement des vélos/poussettes, le stockage des poubelles ou du matériel d'entretien sont appréciables dans la cadre d'une copropriété ; que l'intention apparaît positive et favorable ;

Considérant qu'une démolition de l'abri, situé en fond de jardin, est également prévue dans le dossier ; que celui-ci n'est effectivement plus autorisable selon les prescriptions établies par le PPAS Léopold II B (35) ; que sa suppression s'inscrit dès lors favorablement dans une mise en conformité des règlements en vigueur ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier exposent par contre un jardin rendu assez lourdement imperméable ; que le revêtement en béton limite de manière importante les possibilités d'infiltration ; que cela est contraire aux intentions du PPAS, en plus de ne pas s'accorder pas avec les soucis climatiques actuels et/ou d'inondations ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la zone pavée au droit de la terrasse (25m²) et de la re-rendre perméable, au moyen de joints ouverts ou de dalles super-perméables ;

Considérant que le demandeur précise en séance de commission de concertation que la couverture de la terrasse en tôle ondulée sera supprimée, ce participe positivement à la perméabilisation du jardin ; Considérant qu'un si grand jardin se doit d'accueillir la plantation d'une végétation plus variée plus abondante ; que celle-ci est importante pour assurer une certaine biodiversité qualitative en ville et pour contribuer aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une adaptation du plan paysager dans ce sens ; que le demandeur précise en séance qu'un pommier est planté dans le fond du jardin ; que la présence d'un arbre à haute-tige est positive ;

Considérant enfin que le dessin de la façade avant ne soulève pas de remarques particulières ; que la restitution de châssis cintrés en bois, le maintien d'un panneautage bas pour la grande baie du premier étage et le réalignement des impostes correspondent aux exigences attendues pour un retour au pristin état du bien ; que ces modifications sont, bien entendu, acceptables ;

Considérant que la commission de concertation insiste également sur l'entretien nécessaire et régulier des éléments de patrimoine encore existants d'origine ; que l'accent est particulièrement mis sur la porte d'entrée et les ferronneries ; que le garde-corps est en fer-forgé et qu'il convient de le rénover et de prévoir un appui-main en bois ; qu'un nettoyage global des pierres bleues, par ailleurs confirmé par la légende des matériaux, est aussi à prévoir ;

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, dont la demande a été envoyée le 16/10/2025, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Etudier un accès à la salle de bain du duplex indépendant du passage par une chambre ;
- Limiter la zone pavée au droit de la terrasse (25m²) et la re-rendre perméable au moyen de joints ouverts ou de dalles super-perméables ;
- Etudier un aménagement paysager du jardin accueillant une végétation plus variée et plus abondante, assurant une biodiversité qualitative en intérieur d'îlot, et représenter sur les plans l'arbre à haute-tige ;

Article 2

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

- Veiller à maintenir l'homogénéité des finitions pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ; veiller à prévoir des châssis bois cintrés, munis d'un profil travaillé et qualitatif ;
- Veiller à maintenir un panneautage bas pour le grand châssis central du 1^{er} étage ;
- Veiller à entretenir de manière régulière les éléments de patrimoine encore existants d'origine sur la façade avant, particulièrement la porte d'entrée et les ferronneries, et à prévoir un appui-main en bois pour le garde-corps du R+1 ;
- Veiller au nettoyage soigné des pierres bleues, prévu dans le projet ;
- Veiller à prévoir une végétation plus variée et plus abondante, assurant une biodiversité qualitative en intérieur d'îlot ;

Dans le cas d'un changement de compartimentage des espaces, 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 II, art. 3 – superficie minimale

Titre II, art. 8 – WC

*Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (pour la fermeture de la terrasse du sous-sol/R+1)
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

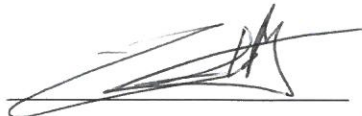
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

