

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39040

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

### 15. Dossier PU-39040 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohammed Aissaoui</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'ECOLE 78 - RUE DU PRESBYTERE 24</b>
<u>OBJET</u>	la creation d'un 4e etage en recul
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, espace structurant, lisiere de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé le 23/2/2017
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CÔBAT) 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 Mohammed Aissaoui pour la création d'un 4e étage en recul, **Rue de l'Ecole 78 - Rue du Presbytère 24** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.15 (ascenseur), art.16 à 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 22/12/2025 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.736.13) daté du 28/5/2013 portant sur la modification des châssis et la division de 6 vers 12 logements ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, sur un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ), approuvé le 23/2/2017 ;

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport R+3 comprenant un rez-de-chaussée commercial et 6 logements aux étages ;

Considérant que le projet vise la construction d'un étage en recul au 4<sup>e</sup> ; que le projet, bien qu'en recul dépasse la hauteur du voisin le plus haut de +/- 2,6m et du plus bas de +/- 4m ; que le projet déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant, au-delà de la problématique de rehaussement de cet immeuble particulièrement qualitatif sur le plan architectural et témoin d'une époque, que le projet s'implantant sur le mitoyen arrière est trop impactant pour les parcelles voisines, côté intérieur d'ilot ; qu'un tel gabarit n'est donc pas souhaitable au-dessus de l'immeuble existant ;

Considérant en outre, que le centre de la commune est déjà densément bâti ; qu'ajouter un logement au-dessus d'un immeuble existant ne paraît pas souhaitable au vu de cette densité ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une vraie toiture végétale mais d'une pose de bacs pré-cultivés ; que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'aménagement intérieur de ce 4<sup>e</sup> étage reprend un logement 3 chambres ; que son séjour, de 34m<sup>2</sup>, est un peu petit pour un appartement 3 chambres ; que le projet ne comporte qu'une seule saillie de bains, ce qui est également peu pour un logement 3 chambres ;  
Considérant que la 3<sup>e</sup> chambre paraît difficile à aménager

Considérant que le 4<sup>e</sup> étage est dépourvu d'ascenseur, ce qui fait que ce logement est peu accessible et déroge à l'article 15 du Titre II du RRU ;

Considérant que, malgré l'augmentation du nombre de logement, le projet ne propose pas de locaux communs, ce qui déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU et n'est pas acceptable ;

Considérant enfin qu'un PV a été émis pour la division en 12 logements dans l'immeuble existant ; qu'il est étonnant de demander un logement supplémentaire en toiture dans ce contexte ;

Considérant qu'en retrouvant la situation de droit pour les niveaux inférieurs, il serait possible d'avoir un étage en recul sur une partie de la toiture à condition de ne pas impacter l'intérieur d'ilot et pour augmenter la superficie d'un logement légal ; que cet étage en recul devra respecter l'architecture du bâtiment existant autant que le fait le présent 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

#### DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

#### SIGNATURES

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels  
(Signature)  
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas  
Georgias, SERIALNUMBER=76072330964,  
CN=Nicolas Pauwels (Signature)  
Raison : Je suis l'auteur du document  
Emplacement : l'emplacement de votre  
signature ici  
Date : 16-02-2026 11:26:49  
Font: PhantomPDF,Version: 9.2.1

Nico Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature),  
GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=  
89102338578  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.02.13 10:53:35+01'00'  
Font: PDF-Reader,Version: 2025.3.0



Considérant enfin qu'un PV a été émis pour la division en 12 logements dans l'immeuble existant ; qu'il est étonnant de demander un logement supplémentaire en toiture dans ce contexte ;

Considérant qu'en retrouvant la situation de droit pour les niveaux inférieurs, il serait possible d'avoir un étage en recul sur une partie de la toiture à condition de ne pas impacter l'intérieur d'ilot et pour augmenter la superficie d'un logement légal ; que cet étage en recul devra respecter l'architecture du bâtiment existant autant que le fait le présent 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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

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 10:53:35+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

Nico Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by  
Colette Fort (Signature)  
Date: 2026.02.13  
11:36:49 +01'00'

Colette Fort  
(Signature)



