

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39194

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

20. Dossier PU-39194 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Samir Rholem
<u>LIEU</u>	BOULEVARD DU JUBILÉ 156 - 158
<u>OBJET</u>	la régularisation du PU-36437 par : la modification des terrasses au 1er étage, la rehausse des façades arrières et du toit gauche, l'aménagement intérieur, des modifications en façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone de forte mixité, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>MOTIF CC</u>	- 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 Samir Rholem pour la régularisation du PU-36437 par : la modification des terrasses au 1er étage, la rehausse des façades arrières et du toit gauche, l'aménagement intérieur, des modifications en façade avant, **Boulevard du Jubilé 156 – 158** ;

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.3 (surface), art.4 (hauteur), art.10 (éclairage naturel) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/01/2026 ;

Vu le permis PU-36437, délivré en date du 19/12/2019, pour ART.126 : la régularisation de la division des étages d'une double maison avec rez-de-chaussée commercial en 5 logements ainsi que l'extension et la clarification des annexes en façade arrière et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend 2 immeubles comprenant ensemble 1 commerce au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages ;

Considérant que du point de vue de la volumétrie, le projet porte premièrement sur la régularisation de la modification des terrasses au 1er étage à l'arrière ;

Considérant que l'emprise au sol de ces terrasses reste la même ; qu'elles sont quelque peu remontées pour atteindre le niveau de plancher intérieur des logements auxquels elles sont liées, jusqu'à 1,15m pour la grande terrasse de droite, ce qui peut provoquer des nuisances supplémentaires pour les voisins (prise de lumières, vues dérangeantes) ;

Considérant toutefois que le mur mitoyen semble aller plus loin en photos qu'en plans ; qu'il serait dès lors possible d'atteindre le niveau de plancher souhaité pour la terrasse de droite sans vue intrusive chez les voisins en retraissant la profondeur de la terrasse ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur de la terrasse à celle du mur mitoyen de droite (n°160) ;

Considérant que la terrasse de gauche n'est pas problématique en situation projetée vu la faible différence de hauteur (+/- 30cm) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rehausse des façades arrière à hauteur des garde-corps légaux ; que ceci n'a pas d'impact urbanistique supplémentaire, ne déroge pas au Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur des acrotères servant de garde-corps n'est par contre pas conforme ; qu'il y a dès lors lieu de placer une barre de sécurité sur les acrotère, côté terrasse, pour avoir une hauteur de garde-corps conforme (1,20m - au +3 à gauche et au +4 à droite) ;

Considérant que la hauteur de toiture (faîte) a été revue à la hausse au n°156 de +/- 20 cm pour rejoindre la hauteur du voisin de gauche, le n°41 rue de Rotterdam ; que ceci est sans impact et peut être accepté ;

Considérant qu'il s'agit, de plus, de la hauteur existante d'origine selon le demandeur ; que les plans de situation de droit étaient incorrects pour ce point ;

Considérant que l'aménagement intérieur est modifié ;

Considérant que la répartition des logements est inchangée soit : 1 studio et 2 duplex aux +1/+2 et 2 duplex aux +3/+4 pour un total de 5 logements aux étages ;

Considérant que le studio n'a pas 22m² de pièces de vie mais 21m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU mais est dû aux contraintes de chantier et peut dès lors être accepté ;

Considérant que pour les duplex, les modifications résident principalement dans le déplacement et l'agencement des escaliers mais que ceci est sans conséquence sur le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre 4 du duplex de droite déroge légèrement en situation légale comme projetée à l'article 10 du Titre II du RRU ; que la commission de concertation ne revient donc pas sur ce point ;

Considérant que les modifications pour les 2 autres duplex au +3/+4 sont plus importantes : tout d'abord le duplex de droite voit ses espaces de jour et de nuit inversés ;

Considérant que ceci est problématique car le séjour à régulariser est trop petit pour un logement 4 chambres ;

Considérant, de plus, que la chambre 1 ne dispose que d'une toute petite fenêtre et déroge ainsi fortement à l'article 10 du Titre II (2/100) ; que cette pièce ne peut donc être aménagée en tant que chambre ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de ce logement en limitant le nombre de chambres à 3 en prévoyant une fonction non-habitable pour la chambre 1 (dressing, salle-de-bains, rangement, etc) ;

Considérant que pour l'autre duplex au +3/+4, l'aménagement intérieur ne pose pas de problèmes sauf pour la pointe de toiture qui est aménagée en bureau et déroge fortement à l'article 4 du Titre II du RRU ; que cette pièce ne peut être considérée comme une pièce de vie et doit dès lors être réservée sur plans à un espace de type grenier ;

Considérant que la situation légale reprend les châssis et la corniche en bois blanc ; que cette couleur respecte mieux l'aspect historique de l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu d'indiquer sur plans châssis en bois blanc, corniche en bois blanc, porte en bois blanc ;

Considérant, pour le rez-de-chaussée, que le demandeur a remis des photos d'exécution pour la façade plus tardive le 30/01/2026 par mail ; que celle-ci diffère légèrement des plans déjà remis vu l'absence de baie centrale, vu la division différente des baies commerciales ;

Considérant toutefois que le socle a été réalisé en pierre bleue et que des briques émaillées ont été utilisées comme matériau de ragréage juste au-dessus du socle en pierre bleue ; qu'elle sont identiques à celles des étages ; que cette exécution est jugée qualitative et sans remarques ; qu'il y a néanmoins lieu de fournir des plans illustrant parfaitement la situation telle que réalisée au rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition d'enseigne est manquante au sein du dossier ; qu'il y a dès lors lieu d'en fournir une ;

Considérant que la façade avant est mal dessinée au niveau du n°158 pour la partie supérieure ; qu'il y a dès lors lieu de mieux dessiner la façade avant du n°158 (partie haute) ;

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 urgente du 09/01/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- limiter la profondeur de la terrasse de droite, au 1^{er} étage, à celle du mur mitoyen de droite (n°160)
- placer une barre de sécurité sur les acrotère, côté terrasse, pour avoir une hauteur de garde-corps conforme (au +3 à gauche et au +4 à droite, hauteur = 1,20m)
- revoir l'aménagement du duplex de droite au +3/+4 en limitant le nombre de chambres à 3, en prévoyant une fonction non habitable pour la chambre 1 (dressing, salle-de-bains, rangement, etc)
- l'espace sous-combles du duplex de gauche au +3/+4 actuellement utilisé en bureau doit être affecté à un usage de type grenier sur plans
- fournir des plans illustrant parfaitement la situation telle que réalisée au rez-de-chaussée
- prévoir, sur plans, des châssis en bois blanc aux étages, pour la porte d'entrée et la corniche
- fournir une proposition d'enseigne dans le respect du Titre VI du RRU

- mieux dessiner la façade avant du n°158 (partie haute)

Article 2

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

- Ne pas entreposer de marchandises devant les vitrines/portes du commerce

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

