

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38862

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

### 1. Dossier PU-38862 - sk

DEMANDEUR

**Madame Anissa El Ghazi El Bouzidi**

LIEU

**BOULEVARD DU JUBILÉ 202**

OBJET

la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements)

ZONE AU PRAS

zone mixte - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire du patrimoine architectural – zone de protection « Pont de chemin de fer »

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/01/2025 au 21/01/2025 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Madame Anissa El Ghazi El Bouzidi pour la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements), **Boulevard du Jubilé 202** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2025 au 21/01/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art.13 – surface perméable
  - o Titre II, art.3 – superficies minimum
  - o Titre II, art.8 – WC
  - o Titre II, art.10 – éclairage naturel ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent la couverture d'une cour sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 21/01/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17977, délivré en date du 11/03/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32816, délivré en date du 16/07/1999, pour l'agrandissement du volume de toiture pour l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il se situe dans la zone de protection « Pont de Chemin de fer - Jubilé » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture d'une cour au rez-de-chaussée d'un immeuble commercial et de la modification de la façade avant (châssis + soubassement) (maintien des 2 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale habitable de 203m<sup>2</sup>, hors sous-sol ; qu'il est officiellement affecté, d'après des renseignements urbanistiques établis par la Commune en 2023, à une surface commerciale avec logement accessoire pour le rez-de-chaussée, un logement 1-chambre pour le 1<sup>e</sup> étage et un duplex sur les deux derniers niveaux (+2/+3) ;

Considérant que les photos et les plans de la situation de fait soulignent plusieurs irrégularités ; que le demandeur s'engage toutefois à supprimer, d'après la demande introduite et pour un retour au volume existant de droit, la construction légère qui couvre la terrasse du 2<sup>e</sup> étage et le volume « dressing », ajouté en fond de parcelle, du 1<sup>e</sup> niveau ;

Considérant que la demande vise par contre à régulariser un autre volume construit, aussi en fond de parcelle, sur le rez-de-chaussée ; que celui-ci recouvre une ancienne cour triangulaire de 3,7m<sup>2</sup> ; qu'elle peut volumétriquement être considérée comme « résiduelle » et que, d'après la situation d'angle de la parcelle, la demande ne peut être considérée, contrairement aux motifs avancés de

l'enquête publique, comme une dérogation aux art.4 et 13 du Titre I du RRU ; que le demandeur justifie l'augmentation de volume pour l'aménagement d'une salle de bain ;

Considérant que le logement (27,5m<sup>2</sup>) situé au rez-de-chaussée est reconnu comme « accessoire » au commerce (10,5m<sup>2</sup>) ; qu'il ne dispose, en effet, d'après le plan d'origine du PU-17977, pas de sanitaire dans son aménagement de base ; que la couverture de la cour prive cependant la chambre, dérogatoirement à l'art.10 du Titre II du RRU, de tout éclairage naturel ; qu'un logement a pourtant autant besoin d'une salle de bain que de lumière/ventilation et que cette partie de la proposition n'apparaît dès lors pas acceptable ;

Considérant que la parcelle préserve une seconde petite cour (6,5m<sup>2</sup>), au niveau du rez-de-chaussée, à l'arrière du garage ; que celle-ci fournit un apport supplémentaire de lumière et de ventilation à celui de la façade avant pour l'étage concerné ; qu'elle ne permet toutefois pas une meilleure habitabilité de la chambre ;

Considérant que la note explicative renseigne ensuite une occupation projetée du commerce par une petite alimentation générale ; que le demandeur décrit une activité profitable au voisinage immédiat ; que la commission de concertation souligne toutefois un fonctionnement, sans stock sur des surfaces très réduites (commerce : 10,5m<sup>2</sup> + logement accessoire : 27,5m<sup>2</sup>), peu réaliste ; qu'elle rappelle l'évolution des modes de vie et que, quoi qu'il corresponde à la situation de droit, le logement accessoire situé au rez-de-chaussée ne répond plus au bon aménagement actuel des lieux (surfaces, éclairage, vue dégagée, etc.) ; qu'il y aurait davantage lieu d'envisager sa suppression pour un agrandissement de l'activité ;

Considérant que, en ce qui concerne les autres étages, les plans projetés renseignent le maintien conforme des deux logements de droit ; que les plans confirment la démolition antérieure du petit volume WC repris, au 2<sup>e</sup> étage, sur les plans des archives ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le duplex sur les deux derniers étages déroge, ensuite, à l'art.8 du Titre II du RRU qui n'autorise pas un lien direct du WC donnant directement sur la cuisine ; que la commission de concertation regrette aussi un aménagement limité à une chambre unique, ne favorisant ainsi pas le maintien d'un logement familial pour l'immeuble ; que le nouveau plan n'apparaît pas le plus rationnel ;

Considérant enfin que l'immeuble est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural et situé dans une zone de protection en plus de la ZICHEE ; que les façades avant et latérale, visibles depuis l'espace public, se doivent dès lors de respecter un embellissement significatif de l'architecture existante ; que ni la mise en peinture du soubassement, ni le remplacement divers des menuiseries (PVC, bois nouveau, bois ancien) ne participent à ce respect du bien ; qu'une régularisation des façades dans leur état de fait ne paraît dès lors pas non plus envisageable ;

Considérant que la CRMS, dans son rapport du 21/01/2025, partage l'avis de la commission de concertation sur la situation emblématique du bien ; que les photos laissent apparaître une perte significative de sa qualité architecturale d'origine ; que la division modifiée des menuiseries et la suppression de plusieurs vitraux s'affichent comme regrettables ; qu'il y a lieu de revenir à une plus grande cohérence de la façade avant en respectant strictement la dernière situation légale de 1999 (PU-32816), incluant une réhabilitation des vitraux et de la porte de garage « à l'identique » ;

Considérant qu'il y a, en plus, lieu de préserver/restaurer soigneusement les éléments encore restants du patrimoine ;

Considérant que la façade latérale, également très visible depuis l'espace public, mérite aussi un traitement qualitatif ; qu'une remise à nu de la brique existante ou une alternative isolée qui s'intègre harmonieusement à l'architecture du bien sont deux possibles choix à envisager ;

Considérant que les photos intérieures confirment une complète perte des détails et du petit patrimoine intérieur de la maison ;

Considérant que Bruxelles Environnement souligne, enfin, une situation de la parcelle en zone de développement écologique ; que celle-ci se situe effectivement à proximité directe du parc urbain réaménagé sur les anciennes voies de chemin de fer ; qu'une amélioration végétale et écologique du bien pourrait dès lors aussi être intégrée au 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

