



**COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 avril 2026**

8^{ème} OBJET

Dossier 19320 – Demande de Monsieur Hulpiaux pour mettre en conformité la zone de recul ainsi que la façade avant d'un immeuble, Avenue Jolé 27

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la zone de recul ainsi que la façade avant d'un immeuble

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

ENQUETE : Du 12/03/2026 au 26/03/2026, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Hulpiaux représentant l'Association des copropriétaires, le demandeur.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la zone de recul ainsi que la façade avant d'un immeuble de 4 logements de la fin des années 60 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- la zone de recul ;
- la porte de garage ;
- les garde-corps aux étages en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/03/2026 au 26/03/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la situation de droit du bien se retrouve dans le permis 18807 du 20 août 2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul était plantée en zones centrale et latérales en situation de droit; qu'elle est à présent totalement imperméabilisée ;

Considérant que cet aménagement a été mis en œuvre en 2005 afin de palier à diverses infiltrations dans les locaux compteurs et chaufferie (eau de ruissellement des terres) ; que des jardinières avaient été posées sur le sol afin de verduriser l'avant de l'immeuble mais que les bacs ont été subtilisés et renversés selon la copropriété ;

Considérant que l'entrée de garage (2 voitures) est relativement large et permet difficilement la verdurisation prévue aux plans d'origine ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée de l'immeuble sont en aluminium de teinte gris quartz ;

Considérant par ailleurs que la porte de garage en aluminium a été modifiée suite à un dommage consécutif à une rupture de câble ; que les dimensions de la baie de la porte de garage sont inchangées ;

Considérant que la porte basculante a été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium aux divisions horizontales de teinte gris quartz, en harmonie avec les châssis et la porte d'entrée ;

Considérant que les garde-corps aux étages ont également été modifiés ; qu'en situation de droit, ces éléments ont été conçus avec une lisse en métal (aluminium) et la partie inférieure en verre fumé ; que la partie vitrée n'a jamais existé et que les garde-corps ont été réalisés avec des éléments en aluminium horizontaux et verticaux ;

Considérant que cette situation date plus que probablement de la construction du bâtiment (1969) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.