

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

1. Dossier PU-39159 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Bachir Hajji
<u>LIEU</u>	RUE DU NIVEAU 16A
<u>OBJET</u>	le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale avec création d'un 2ème étage avec terrasse arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de protection de l'Hotel Communal de Molenbeek-Saint-Jean
<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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - 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))

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 Bachir Hajji pour le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale avec création d'un 2ème étage avec terrasse arrière, **Rue du Niveau 16A** ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.8 (WC) et 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 une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que la CRMS n'a pas souhaité rendre d'avis pour ce dossier ;

Vu le permis PU-33174, délivré le 11/02/2005, pour la réutilisation d'un immeuble de 2 niveaux en laboratoire photographique avec un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 est un immeuble R+1 comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec atelier photographie à l'étage lié au commerce ;

Considérant que le projet prévoit de rajouter un étage pour transformer l'immeuble en maison unifamiliale ;

Considérant que l'intégration de la façade au contexte n'est pas pensée en situation projetée, en particulier au rez-de-chaussée ; que le dessin est très simple ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ; qu'en effet, la façade projetée est plus basse de +/- 40cm, ce qui vient souligner ce problème d'intégration ;

Considérant que le projet propose de préserver la volumétrie existante aux R+0/R+1, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS qui demande d'améliorer les qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que ces améliorations profitent normalement à une meilleure gestion de l'eau de pluie, à la biodiversité et permet de lutter contre les îlots de chaleur et sont donc importantes pour tout projet ;

Considérant que la proposition de volumétrie handicape le projet de maison unifamiliale vu l'absence d'extérieur en lien avec les espaces de vie, vu l'impossibilité d'avoir des espaces traversants aux R+0/R+1 et ou éclairés de façon qualitative ; que le projet déroge d'ailleurs à l'article 10 du Titre II du RRU à ces 2 niveaux vu l'éclairage uniquement en façade avant et l'éclairage seulement indirect à l'arrière par un puit de lumière dont la baie est située au R+2 ;

Considérant que la volumétrie n'est pas pensée en fonction du contexte au dernier niveau qui est une ajoute en situation projetée vu qu'il dépasse, en profondeur, les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui appuie un manque d'intégration et déroge à l'article 4 du Titre I du RRU comme la rehausse du mur mitoyen par un brise-vue jusqu'au fond de la parcelle et du côté du mitoyen le moins profond (rue du Niveau 16a) ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas qualitatif du point de vue de l'éclairage naturel comme expliqué plus haut ; qu'il pose également problème au R+1 qui comprend beaucoup d'espaces perdus au niveau de l'articulation entre le bureau et les escaliers ;

Considérant que le séjour de 72m² est probablement surdimensionné, tout comme le bureau (32m²) et les chambres au R+2 (28m² et 30m²) ; qu'un dimensionnement plus en phase avec les recommandations du Titre II du RRU permettrait de dégager de l'espace en fond de parcelle pour un espace extérieur dégagé depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en plus de cela, le projet propose des WC sans sas au R+0 et au R+1, ce qui déroge à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en l'absence de parking voiture, le projet devrait proposer un local vélos adapté au nombre de chambres et d'oreillers, ce qui n'est pas le cas ;

Considérant que la dalle du 2^e étage est à seulement 2,30m en situation légale (PU-33174) par rapport au plancher du 1^{er} étage ; que les plans de situation existante semblent démontrer une hauteur de 2,50m ; que si tel n'était pas le cas, la commission de concertation émet des doutes quant à la possibilité de modifier cette hauteur sous plafond, ce qui ne serait pas favorable à la fonction logement eu égard des prescriptions de l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant que ce projet ne peut être accepté tant pour sa volumétrie trop dense que son aménagement intérieur pas assez qualitatif ;

Considérant que l'immeuble semble habiter aujourd'hui ; que le demandeur doit régulariser cette situation ;

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



