

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38991

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

10. Dossier PU-38991 – NB(mp)

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Ibrahim Ben Mohamed
<u>LIEU</u>	RUE VAN MALDER 30
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement d'affectation d'une activité productive (atelier) en logement (appartement 3 chambres), de la couverture d'une partie de la cour et des modifications de la façade sur rue, au RDC d'un immeuble en R+2+T et au RDC et R+1 d'une annexe arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUÊTE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 introduit par **Monsieur Ibrahim Ben Mohamed** pour la régularisation du changement de destination d'une activité productive en logement (appartement 3 chambres), de la couverture d'une partie de la cour et des modifications de la façade sur rue, au RDC d'un immeuble en R+2+T et au RDC et R+1 d'une annexe arrière, **rue Van Malder 30**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 :

- l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- l'art.16 du Titre II du RRU (locaux poubelles)
- l'art.17 du Titre II du RRU (locaux vélos)
- l'art.18 du Titre II du RRU (locaux rangement du matériel de nettoyage) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;
Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/07/2025 ;

Vu le permis PU-7059 délivré en date du 10/02/1905 concernant la construction d'une maison à front de rue de 6m de façade ;

Vu le permis d'environnement PU-23876 délivré en date du 17/09/1984 pour l'exploitation d'un atelier pour travail des métaux (aiguillage industriel) ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale du bien est constitué d'un bâtiment avant en R+2+T et d'un bâtiment arrière en fond de parcelle en R+T ; que le bâtiment avant reprend une activité au RDC, 2 logements aux étages (au R+1 et R+2), des combles non habitables et des caves en sous-sol ; que la façade du PU-7059 indique une activité avant au RDC de type commerce ; que l'annexe arrière en R+1 accueille une activité productive liée à l'activité avant ; qu'une cour d'environ 15m² sépare les 2 bâtiments ;

Considérant que l'espace avant du RDC a été utilisé ultérieurement comme activité productive reliée aux 2 bâtiments arrières soit ceux situés sur les parcelles 822M5 et 822G6 ; qu'aucun permis n'a été introduit pour le changement d'affectation, que les plans du PE-23876, datant du 17/09/1984, indique un grand atelier (pour travaux des métaux) ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la régularisation du changement de destination de l'activité du RDC en logement (appartement 3 chambres), de la couverture d'une partie de la cour et des modifications de la façade sur rue, au RDC d'un immeuble en R+2+T et dans l'annexe arrière ;

Considérant que le changement de destination de l'activité productive arrière et de l'activité commerce avant en logement modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction suivant la prescription particulière 3.5.1°; que la commission de concertation regrette la suppression de l'activité du RDC car la commune vise le maintien et le développement des

activités économiques en zone mixte et que la proposition d'un logement n'est pas jugée prioritaire en cette zone ;

Considérant également que le programme envisagé paraît incompatible avec la configuration du bâti sur la parcelle ; que le bâtiment arrière est, en situation légale, en R+T et qu'un plancher intermédiaire a été ajouté dans l'annexe arrière en situation projetée ; que cette intervention se fait sans augmentation de volume mais qu'elle engendre des vis-à-vis importants entre le bâtiment avant et arrière, la distance entre les deux bâtiments n'étant que de 2,84m ; que cette perte d'intimité nuit aux bonnes conditions d'habitabilité des logements ; que cette proposition ne tient pas compte non plus de la prescription générale 0.6. du PRAS, la présence d'un logement arrière nuisant aux qualités d'intérieur d'îlot (vis-à-vis, bruits) ;

Considérant, en outre, que la suppression de l'activité avant du RDC au profit d'un logement ferme la façade avant, les tailles des baies étant diminuées pour préserver l'intimité de la chambre avant ; que l'absence d'ouverture et de transparence du RDC sur l'espace public est regrettable ;

Considérant, pour finir, que l'aménagement du logement proposé n'est pas optimal ; que les dimensions de l'espace séjour/salle à manger apparaissent peu spacieuses et disproportionnées par rapport au nombre de chambres ; que la surface nette éclairante (SNE) du séjour semble insuffisante ; que, bien que réglementaire sur les plans, cette SNE inclut celle de la cuisine ; que le séjour se situe en réalité dans un espace attenant à la cuisine, dont la baie vitrée donne sur une cour étroite et peu lumineuse ; qu'en outre, la SNE de la chambre située à l'avant est également insuffisante, en infraction à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant, au vu de l'ensemble de ces éléments, que le changement de destination du rez-de-chaussée en logement n'est pas jugé qualitatif et que sa régularisation ne peut dès lors être acceptée ; qu'en effet, le contexte urbain et la configuration de la parcelle ne permettent ni un aménagement adéquat des lieux, ni un niveau d'habitabilité satisfaisant ; Qu'en conséquence, la commission de concertation préconise le maintien d'une activité économique au rez-de-chaussée, de type commerce, bureau ou profession libérale ; ou, éventuellement, l'aménagement d'un petit logement bénéficiant d'un jardin, ce qui impliquerait une réelle amélioration de l'intérieur d'îlot, notamment par la démolition du bâtiment arrière ;

Considérant que le second objet de la demande concerne la régularisation d'une partie de la cour ; que cette couverture n'engendre pas de rehausse du mur mitoyen de gauche et permet de relier le bâtiment avant au bâtiment arrière ; que cela participe au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet ne propose pas d'amélioration en termes de perméabilisation des sols ; que cela déroge à l'art.13 du Titre I du RRU mais qu'une citerne semble présente en sous-sol ; qu'il devient dès lors compliqué de végétaliser la cour ;

Considérant, pour conclure, que la demande porte sur la régularisation de la modification de la façade avant ; que le bien est situé en zone ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ; que dans cette zone, toute modification de façade visible depuis l'espace public doit contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur des qualités

culturelles, historiques et esthétiques de la zone, ainsi qu'à son embellissement ; qu'il convient dès lors d'apporter un soin particulier à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que la demande vise la modification des baies au rez-de-chaussée : que la porte et la vitrine d'origine ont été supprimées et remplacées par une baie de dimensions réduites ; que cette ouverture n'est pas proportionnée à l'ensemble de la façade, qu'elle rompt l'équilibre visuel de celle-ci et nuit à son caractère esthétique ; qu'en outre, cette intervention s'accompagne du retrait des appuis en pierre bleue et du parement en briques au rez-de-chaussée ; que cette modification constitue un appauvrissement de la façade et n'est pas acceptable;

Considérant que des briques de verre remplacent les fenêtres + ferronneries du soupirail ; que les châssis sont en bois blanc en situation légale et qu'ils ont été remplacés par des châssis en PVC ; que ces transformations ne sont pas acceptables en ZICHEE ; qu'il conviendrait de respecter les matériaux et détails de soupirail de la façade d'origine ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

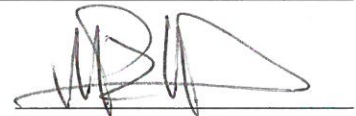
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

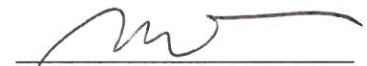
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ABSENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

