

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 4. Dossier PU-39073 - jb

DEMANDEUR

**PASSION & RENOVATION Monsieur Marcin BUTKIEWICZ**

LIEU

**AVENUE DU KARREVELD 37 - 39**

OBJET

régulariser le changement de destination partiel d'un équipement en logement (équipement 99 > 21m<sup>2</sup>), diviser un duplex aux n°37 & 39 en 3 logements, démolir/reconstruire un escalier extérieur allant du 1er étage au jardin et les garde-corps du 1er étage en façade arrière, démolir la véranda du 1er étage en façade arrière (10 vers 13 logements)

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 3 courriers dont 1 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 PASSION & RENOVATION représentée par Monsieur Marcin Butkiewicz pour régulariser le changement de destination partiel d'un équipement en logement (équipement 99 > 21m<sup>2</sup>), diviser un duplex aux n°37 & 39 en 3 logements, démolir/reconstruire un escalier extérieur allant du 1er étage au jardin et les garde-corps du 1er étage en façade arrière, démolir la véranda du 1er étage en façade arrière (10 vers 13 logements), **Avenue du Karreveld 37 - 39** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : articles 4 (hauteur) et 10 (éclairage naturel), articles 16 à 18 (locaux communs) & le Titre IV (accessibilité aux PMR) : article 4 (voie d'accès), article 6 (porte d'entrée), article 10 (portes intérieures), article 13 (toilettes) ;

Considérant que **3 courriers de remarques dont 1 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'un premier courrier de remarque porte sur la séparation pas assez haute du mur mitoyen entre la terrasse de 1<sup>er</sup> étage du n°37 et le n°35 ; qu'une seconde remarque porte sur le rez-de-chaussée du n°39 que le réclamant préférerait intégralement voué à un logement ; qu'une troisième remarque porte sur le fait que la présente demande n'a pas été validé par l'AG de l'immeuble ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/11/2025 ;

Vu le permis, PU-28385, délivré en date du 23/11/1962, pour la construction d'un immeuble R+5 ;  
Vu les renseignements urbanistiques du 10/09/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend au n°37 un immeuble R+4 +2 étages en recul comprenant au rez-de-chaussée un garage + un bureau/profession libérale pouvant être l'extension du rez-de-chaussée du n°39 (équipement), sur tout le 1<sup>er</sup> étage : une partie d'un logement de type duplex situé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du n°39, ensuite 1 logement par niveau aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> étages ;

Considérant que la situation légale reprend, au n°39, au sein d'un immeuble R+4 + 2 étages en recul : un équipement médical + 1 garage au rez-de-chaussée, 1 duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages (une partie de ce logement est située sur tout le 1<sup>er</sup> étage du n°37, ensuite 1 logement par étage aux 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> étages ;

Considérant que la demande porte sur démolir/reconstruire un escalier extérieur allant du 1er étage au jardin et les garde-corps du 1er étage en façade arrière ; que l'escalier projeté dépasse la profondeur du n°41, voisin de gauche, de 13,86m et l'autre voisin, le n°35 de 14,88m, ce qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU de façon trop importante et n'est pas acceptable ; que la refection des gardes-corps n'est elle pas problématique à l'arrière ;

Considérant que l'escalier existant est qualitatif du point de vue architectural et mérite d'être préserver ; qu'il y a dès lors lieu de préserver l'escalier existant au détriment de l'escalier projeté ;

Considérant que la demande vise aussi à démolir la véranda du 1er étage en façade arrière ; que ceci allège la volumétrie et répond au bon aménagement des lieux et peut dès lors être accepté ;

Considérant qu'en parallèle à ceci , une structure plus légère de séparation vis-à-vis du n°41 serait préférable ;

Considérant par rapport à la séparation entre la terrasse du n°37, au 1<sup>er</sup> étage, et le n°35 ; qu'elle ne respecte pas le code civil ; que ceci est le cas en situation légale ; qu'un bac à plante portant la distance entre partie accessible de la terrasse et la mitoyenneté à +/- 100m était toutefois prévu en situation légale ; qu'il y a dès lors lieu de remettre un bac à plantes portant la distance entre l'axe mitoyen et la partie accessible de la terrasse à 1,90m pour respecter le droit des tiers ;

Considérant que les arbres auraient été élagués de façon violente dans le jardin ; qu'il y a dès lors lieu de représenter ces arbres en plan et de s'assurer de leur survie ;

Considérant qu'au vu de la renommée de l'architecte constructeur de l'immeuble, des détails intéressants peuvent subsister en situation existante ; qu'il y a dès lors lieu de fournir un reportage photographique intérieur des parties impactées par le projet ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de destination partiel d'un équipement en logement (équipement 99 > 21m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée du n°39 ; que cet aspect du projet rencontre de nombreuses problématiques ; que la hauteur sous-plafond est de seulement 2,30m, ce qui déroge de 20 cm à l'article 4 du Titre II du RRU sur plans ; que l'architecte du demandeur affirme en séance qu'il s'agit cependant de la hauteur du faux-plafond ;

Considérant quand bien même que l'aménagement de ce logement n'est pas optimum pour d'autres points : espace bureau sans éclairage naturel à l'arrière de la chambre, ce qui déroge à l'article 10 du Titre II, aspect mono-orienté du logement ;

Considérant que l'équipement médical subsistant est trop petit (21m<sup>2</sup>) que pour fonctionner de manière autonome : (salle de consultation de 6m<sup>2</sup> sans éclairage naturel, pas accessibles aux PMR) ;

Considérant que le manque de places de parking (2 parkings pour 13 logements projetés) ne joue pas en faveur de l'ajout d'un logement au rez-de-chaussée ; que le local vélos proposé en compensation n'est pas suffisamment accessible (localisation au sous-sol, ascenseur trop petit, nombreux dégagements à traverser...)

Considérant l'absence de local pour les ordures ménagères et pour le matériel de nettoyage ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant que les rez-de-chaussée des numéros 37-39 ont plus été conçus pour des activités économiques et que la commune encourage le maintien de celles-ci partout sur son territoire ;

Considérant que l'ajout d'un logement serait sujet à charges d'urbanisme vu l'augmentation des surfaces de logement au-dessus du seuil de 1000m<sup>2</sup> ; qu'il y a dès lors lieu de préserver un équipement sur la totalité du n°39 au rez-de-chaussée comme en situation légale ;

Considérant que le projet vise à diviser un duplex aux n°37 & 39 en 3 logements aux +1/+2 (10 vers 13 logements) ;

Considérant qu'aucun logement 3 chambres et plus ne subsiste en situation projetée ; que la commission de concertation de Molenbeek-Saint-Jean mène une politique de maintien des grands logements 3 chambres et plus sur son territoire ; qu'il conviendrait dès lors de préserver un grand logement en situation projetée ;

Considérant une nouvelle fois l'absence de parking voitures et vélos en suffisance ; que la division en 3 logements du duplex sis aux n°37&39 n'est dès lors pas acceptable ; qu'au vu de la taille conséquente et de la distribution sur 2 immeubles, ce logement peut toutefois être scindé ; qu'il y a dès lors lieu de conserver au minimum un duplex 3 chambres et/ou plus au n°39 aux +1/+2 et l'escalier existant entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage s'il apparaît qualitatif sur le reportage photos ;

Considérant que les châssis et leur divisions ont été changés à partir du 3<sup>e</sup> étage du n°39 ; que ceci est surtout visible aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages qui sont à l'alignement ; qu'au vu de la situation face au parc du Karreveld, espace structurant, ceci n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait d'informer la copropriété de l'immeuble à ce sujet ;

Considérant que des descentes d'eau de pluie (DEP) ont été ajoutées au n°37 en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (pas d'intégration à la façade, à priori matériau PVC) ; que ceci non plus n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer les DEP en façade avant au n°37 ou trouver une solution plus discrète, si impossible, pour la partie concernée par le projet ; qu'il y a également lieu d'informer la copropriété à ce sujet ;

Considérant que le projet n'ayant été préalablement validé par l'AG de l'immeuble, il y a dès lors lieu de rendre le PV d'AG avec validation du projet ;

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 3/11/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- garder l'escalier existant entre le 1<sup>er</sup> étage et le jardin
- remettre un bac à plantes portant la distance entre l'axe mitoyen et la partie accessible de la terrasse à 1,90m pour respecter le droit des tiers ;
- préserver un équipement sur la totalité du n°39 au rez-de-chaussée
- conserver au minimum un duplex 3 chambres et/ou plus au n°39 aux +1/+2 et l'escalier existant entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage s'il apparait qualitatif sur le reportage photos
- supprimer les DEP en façade avant au n°37 ou trouver une solution plus discrète, si impossible, pour la partie concernée par le projet
- représenter tous les arbres à haute tige du jardin en plan et s'assurer de leur survie suite à élagage excessif

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes :

- rendre une copie du PV d'assemblée générale de l'immeuble validant le projet
- fournir un reportage photographique intérieur des parties impactées par le projet

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

*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.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 10 – éléments en saillie sur la façade  
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

