

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39080

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

7. Dossier PU-39080 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Azzedine Khalifa
<u>LIEU</u>	PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 15
<u>OBJET</u>	le passage de 1 à 2 logements, la modification du volume arrière et de la façade avant, d'une maison de commerce en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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) - 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 introduite par Monsieur Azzedine Khalifa pour le passage de 1 à 2 logements, la modification du volume arrière et de la façade avant, d'une maison de commerce en R+2+T, sis **Parvis Saint-Jean-Baptiste 15** ;

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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/11/2025** pour les motifs suivants :

- 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)

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **17/10/2025** ;

Vu le Procès-verbal de constat d'immeubles inoccupés IMM-IN-PV 990 en date du 15/11/2023 ;

Vu le permis PU-28517 délivré en date du 14/03/1962 pour le décapage et cimentage en imitation brique ton blanc cassé de la façade ;

Vu le permis PU-30569 délivré en date du 04/10/1974 pour la modification de la vitrine ;

Vu le permis PU-38100 classe sans suite le 05/10/2022 suite à un incomplet et qui concerne, au n°15, la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement de santé (95m²) et de la division des étages en 2 logements et au n°16 : la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce en équipement de santé (339m²) et de la couverture de la cour ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce de gabarit R+2+T d'une largeur de 5,3 m et d'une profondeur de 17,2 m, comprenant un jardin arrière ; que le bâtiment reprend des caves au sous-sol, un espace commercial au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux niveaux R+1 et R+2 ; que le logement et le commerce sont liés à savoir qu'il n'y a qu'une seule entrée dans le bâtiment pour accéder aux 2 espaces ; que le grenier est non habitable ; que le demandeur, Monsieur Azzedine Khalifa, est propriétaire du bien depuis le 28/05/2025 ;

Considérant que la demande porte sur le passage de 1 à 2 logements, l'augmentation du volume arrière et la modification de la façade avant de la maison de commerce en R+2+T ; que la fonction commerciale est maintenue au rez-de-chaussée et qu'un local vélo est aménagé en partie arrière ; qu'un logement 1 chambre est aménagé au R+1 et qu'il est doté d'une terrasse arrière et d'un escalier donnant accès au jardin ; qu'un duplex de 2 chambres est projeté aux niveaux R+2 et combles, transformant ainsi le grenier en espace habitable ;

Considérant que les logements projetés présentent globalement un niveau de fonctionnalité et d'habitabilité satisfaisant, à l'exception du séjour du R+2, dont la surface nette éclairante s'avère légèrement inférieure aux exigences du Titre II du RRU ; que le local arrière du RDC est à la fois dédié aux vélos et aux poubelles et que double fonction n'est pas fonctionnelle ;

Considérant toutefois que le projet soulève plusieurs interrogations, tant sur le plan du programme que sur celui de la volumétrie : qu'en ce qui concerne le programme, la commission de concertation regrette fortement la suppression du grand logement dans l'immeuble ; que, dans un contexte communal tel que celui de Molenbeek où résident de nombreuses familles nombreuses, il est essentiel de maintenir des grands logements de minimum 3 chambres pour les accueillir ; que dès lors, lors de toute division de maison, il est demandé de maintenir au minimum un logement 3 chambres ; que le programme proposé ne répond pas à cette exigence, ce qui est regrettable ;

Considérant en second lieu que l'ajout d'une seconde unité de logement dans l'immeuble s'accompagne d'une augmentation considérable du volume arrière :

Que dans un premier temps la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse avec un escalier d'accès au jardin, desservant l'appartement du R+1 ; que ces éléments dérogent au Titre I du RRU puisque l'escalier extérieur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et que le garde-corps de la terrasse dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Que d'autre part les planchers R+1 et R+2 de l'annexe sont démolis et que 2 nouveaux planchers sont prévus dans la continuité des planchers du bâtiment principal, augmentant ainsi de façon significative la volumétrie arrière et dérogeant au Titre I du RRU ;

Considérant surtout que ces ajouts en partie arrière ne respectent pas la prescription 0.6 du PRAS, selon laquelle les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ; que la parcelle existante est déjà fort dense et que les volumes envisagés la densifient davantage, au détriment du bon aménagement des lieux : qu'ils portent atteinte aux qualités d'intérieur d'îlot et aux bonnes conditions d'habitabilité des logements voisins, en raison de leur fort impact visuel et de la perte d'ensoleillement et de luminosité en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une lucarne est proposée en partie arrière au niveau des combles ; que cette lucarne s'assimile à un rehaussement de façade car elle se situe dans le prolongement de celle-ci ; qu'elle est conforme aux prescriptions du Titre I du RRU mais qu'elle vient augmenter la densité en intérieur d'îlot ce qui est peu souhaitable ;

Considérant dès lors, au vu des éléments précités, que la commission de concertation estime le passage d'un à deux logements dans l'immeuble peu adapté au contexte bâti et au gabarit du bâtiment ; que si l'aménagement des 2 logements projetés reste en soi globalement qualitatif, cette proposition ne peut se faire sans augmentation de volume arrière, et par conséquent sans engendrer des nuisances en intérieur d'îlot ; que cette transformation apparaît d'autant moins justifiée qu'elle implique la perte d'un grand logement au profit de deux unités de petite taille ; que, par conséquent, le passage de 1 à 2 logements est jugé non qualitatif et que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ;

Considérant qu'une seconde porte d'entrée est proposée afin de différencier les accès du commerce et du logement, que la séparation des accès selon les fonctions est généralement jugée positive et qu'elle serait acceptable dans le cadre d'un projet qualitatif ;

Considérant que certaines interventions nuisent à la qualité architecturale de la façade : que les impostes de la devanture du commerce ne sont pas alignées avec celles de la porte d'accès au logement, que la corniche est en PVC blanc au lieu du bois d'origine et qu'elle est dépourvue des détails

de modénature, que l'enseigne est peu esthétique et peu discrète et ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie ; que ces propositions ne participent pas favorablement à l'esthétique de la façade et tiennent peu compte du vocabulaire d'origine ; que cette partie de la demande n'est dès pas jugée qualitative et qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant que le volet roulant paraît visible en façade suivant les plans ; que le demandeur précise en commission de concertation que le volet roulant est situé à l'intérieur du bâtiment et qu'il est par conséquent d'apparence discrète en façade ; que cette proposition est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que les cadres VI et VII de l'annexe I n'ont pas été correctement renseignés et qu'il conviendrait de le faire dans une prochaine demande ;

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

