

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39166

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

### 7. Dossier PU-39166 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Jörg Lukas Matthaei</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE JEAN DUBRUCQ 38</b>
<u>OBJET</u>	la modification du PU-38639 pour le maintien plus strict du bâtiment existant avec suppression du 3e étage (précédemment projeté) et transformation de la toiture plate en terrasse avec volume d'accès (11m <sup>2</sup> ) (maintien d'un logement)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 2 courriers
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 Jörg Lukas Matthaei pour la modification du PU-38639 pour le maintien plus strict du bâtiment existant avec suppression du 3e étage (précédemment projeté) et transformation de la toiture plate en terrasse avec volume d'accès (11m<sup>2</sup>) (maintien d'un logement), **sis avenue Jean Dubrucq 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur) ;

- Dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur façade) ;

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) ;

Considérant **que 2 courriers de remarques** ont été introduits lors de l'enquête publique ; qu'ils émettent plusieurs remarques ; qu'ils expriment en premier lieu leur crainte vis-à-vis d'une possible utilisation de l'annexe arrière en espace résidentiel ; qu'ils soulignent la présence intrusive de l'auvent en béton en intérieur d'îlot ; qu'ils mentionnent le manque de clarté concernant l'utilisation projetée du R+1 du bâtiment avant ; que l'aménagement de la terrasse en toiture ne serait pas règlementaire en terme de vues directes ; qu'ils s'opposent à l'ouverture en pavé de verre du niveau R+1 ; qu'ils précisent pour finir qu'aucune mesure acoustique n'est prévue pour la pompe à chaleur et qu'une saillie de 5 cm de maçonnerie, créant des ponts thermiques, a été maintenue en façade de l'annexe ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **27/01/2026** ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37647, délivré en date du 14/01/2021, pour le changement de destination et la transformation de trois bâtiments existants (n°36-38 : dépôt, bureaux, 2 logements) en 10 unités d'habitation avec un emplacement de parking et un espace bureau (163m<sup>2</sup>) (total : 10 logements) – ART.126 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38639 délivré le 16/04/2024, pour transformer un immeuble d'entrepôts en un espace d'ateliers sur deux étages (RDC/+1:178m<sup>2</sup>), démolir une partie du bâti pour la création d'un jardin arrière et construire un étage en toiture pour la création d'un logement duplex ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la parcelle reprend en situation légale un immeuble de rapport en R+2+ET en partie avant, un jardin en partie centrale et un bâtiment annexe de gabarit R+1 en fond de parcelle ; que le bâtiment avant se compose d'un sous-sol reprenant les caves, les espaces de stockage et les locaux techniques, d'un rez-de-chaussée et d'un entresol accueillant une activité productive de type atelier, d'un R+1 accueillant un atelier/espace créatif lié au logement duplex qui occupe les deux étages supérieurs, soit le R+2 et le dernier étage en retrait ; que l'annexe arrière en fond de parcelle R+1 accueille également des ateliers ; que le RDC avant et l'annexe sont laissés accessibles au public pour des activités diverses tournées et ouvertes sur le quartier, de type espace participatif ; que l'ensemble représente une superficie construite de 368m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande vise la modification du **PU-38639** pour le maintien plus strict du bâtiment existant avec la suppression du 3e étage (précédemment projeté) et la transformation de la toiture plate en terrasse avec un volume d'accès (de 11m<sup>2</sup>) ; que la superficie hors-sol totale passe de 368 à 313m<sup>2</sup> ;

Considérant que la première partie de la demande concerne la suppression de l'étage en retrait au niveau R+3 ; que cet étage est projeté en situation légale (PU-38639) ; que le demandeur souhaite ne pas réaliser cet étage pour des raisons budgétaires ; que le maintien du gabarit existant est jugé acceptable, qu'il permet de conserver les proportions d'origine du bâtiment, ce qui est positif ;

Considérant que la demande vise en second lieu la transformation de la toiture plate existante du bâtiment avant en toiture terrasse accessible avec l'ajout d'un volume d'accès de 11m<sup>2</sup> (serre) et une partie végétalisée à l'arrière, ainsi que l'ajout d'un garde-corps en partie avant de la toiture plate ;  
Considérant que, sur bases des plans fournis, l'aménagement de la terrasse accessible ne paraît pas règlementaire en matière de vues directes ; qu'il convient de respecter les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et de remettre des plans permettant de juger de cette disposition ;

Considérant que le demandeur précise dans la note explicative que la partie végétalisée de la terrasse est peu ensoleillée en journée et que les plantations choisies seront adaptées à ces conditions, ce qui est positif ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de 20cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune et de flore étant limité et ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;

Considérant que la serre projetée en toiture est de matériau léger et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle n'est pas dérogatoire et que sa présence est jugée acceptable ;

Considérant que la demande vise le maintien de panneaux solaires sur le pignon, avec l'ajout d'une rangée horizontale supplémentaire, rendue possible par la suppression de l'étage en retrait ; que la commune de Molenbeek Saint-Jean encourage la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable qui réduisent l'impact environnemental des bâtiments ; que le voisin de droite au n°40 avenue Jean Dubrucq, a déjà donné son accord pour l'installation de panneaux solaires sur son mur pignon ; qu'il convient toutefois de supprimer la rangée verticale de gauche des panneaux afin que l'installation soit moins visible depuis l'espace public ;

Considérant que le garde-corps de la toiture terrasse est placé en tête d'immeuble ; que l'intervention peut être assimilée à une rehausse de la façade avant ce qui constitue une dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU ; que le garde-corps est fort visible depuis la rue et ne dessert pas l'esthétique de la façade sur rue ; que le bâtiment est en ZICHEE et qu'en cette zone il convient de soigner l'esthétique de la façade vue depuis l'espace public ; que la proposition d'un garde-corps placé en prolongement de la façade sur rue n'est dès lors pas acceptable ; qu'il y a lieu de reculer le garde-corps de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis la rue, dans le respect des prescriptions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est envisagée en toiture ; qu'elle apparaît en façade mais qu'elle n'est pas dessinée en plan ; que dans le permis précédent, un écran acoustique avait été imposé comme une condition de permis mais que cela n'est pas mentionné dans la note explicative ; que les pompes à chaleur sont de nature à réfléchir le bruit vers les immeubles de logements voisins et qu'il est toujours nécessaire d'évaluer les risques de la mise en place des pompes à chaleur et de limiter les phénomènes de réverbération en installant des matériaux absorbants ou des dispositifs réducteurs de bruit ou en prévoyant des cloisonnements intermédiaires ;

Considérant qu'un auvent en béton est envisagé au niveau entresol, au-dessus du jardin ; que ce dispositif déroge à l'art.4 du Titre I du RRU ; que la proposition est toutefois jugée acceptable car elle ne porte pas préjudice aux qualités d'intérieur d'îlot ; que l'ombre portée projetée au niveau du jardin est minimale et que cela ne nécessite pas de regauser le mur mitoyen ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable et que la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU est accordée ;

Considérant que la demande vise le changement de destination du niveau R+1 avant, destinée à un atelier, en surface de logement ; que l'affectation logement du niveau R+1 n'est pas clairement indiquée sur les plans et qu'il convient de le faire ; que le demandeur précise en séance de commission de concertation que le R+1 sera dédié au logement, avec la possibilité d'exercer périodiquement une

activité atelier ; que le maintien du R+1 en surface de logement paraît positif, compte tenu de la suppression du niveau R+3, que cela dessert le bon aménagement de l'appartement duplex ;

Considérant que le demandeur précise en séance de commission de concertation que l'annexe arrière sera destinée à un usage d'atelier, ce qui correspond à la situation de droit, et qu'une activité de résidence d'artiste y est projetée de manière ponctuelle ; que cette proposition est jugée acceptable, à condition de bien maintenir l'utilisation principale de l'annexe arrière en atelier ; que l'occupation de résidence d'artiste, accessoire et indissociable de l'activité exercée dans l'atelier, doit être très temporaire et occasionnelle ;

Considérant que la note explicative mentionne en outre la présence d'un espace garage au RDC, ce qui réduirait la surface exploitable de l'atelier ; que l'accès aux véhicules doit être ponctuel (dépôt de produits, machine) ;

Considérant que la demande vise des modifications d'aménagement intérieur ; que l'escalier intérieur en colimaçon situé en façade avant est remplacé par un escalier droit en béton préfabriqué ; que cet escalier permet de desservir directement le logement situé au niveau R+1 sans passer par l'atelier du RDC, ce qui est positif ;

Considérant que le monte-charge est supprimé aux étages du bâtiment avant ; que cette suppression est jugée acceptable dans la mesure où la fonction atelier n'occupe plus les étages du bâtiment avant ;

Considérant que la demande vise une modification de la façade avant ; qu'au niveau du RDC la façade n'est plus divisée en 3 parties mais en 4 parties égales ; que 2 divisions correspondent aux 2 entrées au bâtiment ; qu'une double porte plus large est proposée en partie gauche pour un éventuel accès aux véhicules ; que la proposition de 4 châssis égaux s'accorde avec le caractère architectural industriel, qui se caractérise généralement par une composition sobre et ordonnée et un rythme répétitif des baies ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ; que la préservation des caractéristiques industrielles du bâtiment est d'autant plus appréciée que cela participe à la richesse/variété du paysage urbain environnant ; que l'avenue Jean Dubrucq est essentiellement composée de maisons travaillées et que le bâtiment, plus atypique, offre un contraste intéressant et témoigne de la mixité des activités présentes sur le site ;

Considérant que la grande surface vitrée du RDC confère un aspect accueillant au bâtiment, le RDC étant davantage ouverte à l'espace public ;

Considérant qu'en terme de revêtement, la proposition maintient le béton apparent de ton blanc cassé ainsi que les menuiseries extérieures en aluminium de teinte naturelle ; que l'aluminium est considéré comme un matériau durable et écologique et qu'il s'accorde avec le style industriel du bâtiment ;

Considérant que des grilles de ventilation sont placées en façade ; que ce type d'intervention ne peut être accepté en façade sur rue et qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que la demande maintient des ouvertures dans le mur mitoyen ; qu'il n'est pas mentionné sur les plans que les châssis sont sablés or des vues sur la parcelle voisine de gauche ne sont pas autorisées ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment avant ainsi que la façade de l'annexe arrière ont été modifiées ; que les ouvertures de la façade arrière se rapproche des dimensions des ouvertures existantes -et non légales- avec seulement 2 baies agrandies en hauteur, sans modifications de linteaux ; que les ouvertures existantes de l'annexe sont également maintenues et ne tiennent pas compte non plus de la composition légale (PU-38639) ; que si la diminution de la taille des baies paraît justifiée en façade arrière du bâtiment avant, compte tenu du changement de destination de la fonction atelier vers du logement, la commission de concertation juge regrettable la diminution des dimensions des baies de l'annexe, maintenue en atelier ; qu'elle encourage dès lors de revenir à des ouvertures plus généreuses, adaptées à la fonction atelier, tel que proposé dans le PU-38639 ;

Considérant qu'aucune isolation par l'extérieur est envisagée en façade arrière du bâtiment avant ; que l'architecte justifie la proposition en précisant que l'espace comprenant les monte-charges agit comme un sas thermique qui isole la partie logement avant ; que l'absence d'isolation en façade arrière reste toutefois regrettable car cela ne va pas dans le sens de la stratégie régionale qui a pour objectif d'atteindre un niveau moyen C+ de performance énergétique des logements (PEB) d'ici 2050, soit une consommation de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne ;

Considérant que la demande a prévu l'installation d'une pompe à chaleur en toiture (PAC); que celle-ci est représentée en façade mais n'est pas précisée sur les plans ; que les PAC sont de nature à réfléchir le bruit vers les immeubles de logement voisins et leur propre immeuble et qu'il est toujours nécessaire d'évaluer les risques de la mise en place des pompes à chaleur et de limiter les phénomènes de réverbération en installant des matériaux absorbants ou des dispositifs réducteurs de bruit ; que la note explicative n'inclue pas de détail sur le dispositif envisagé ; qu'il convient dès lors de préciser les caractéristiques de la PAC et des dispositifs acoustiques mis en place, et de dessiner la PAC sur les plans ;

Considérant que les habitants de l'immeuble sis avenue Jean Dubrucq 36 précisent dans leur courrier de remarques qu'une saillie de 5 cm de maçonnerie a été maintenue en façade arrière, suite à la démolition du volume central pour la création du jardin, créant un pont thermique inutile ; qu'il est possible de dépasser en profondeur le bâtiment voisin lorsque cela est lié à une nouvelle isolation par l'extérieur (à l'exception des façades sur rue où l'isolation doit se faire par l'intérieur) mais qu'un dépassement lié à la maçonnerie n'est pas acceptable ;

Considérant que les voisins de l'immeuble voisin n°36 mentionnent également une démolition de l'intégralité de la dalle du sous-sol qui aurait été démolie et remplacée durant l'été 2025 ; que dans le cas où une telle intervention aurait eu lieu, elle doit être mentionnée dans la note explicative et sur les plans, et intégrée dans la proposition PEB ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 **27/01/2026** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Fournir des plans plus précis permettant de démontrer le respect des prescriptions du code civil dans l'aménagement de la toiture terrasse/végétalisée. Le cas échéant, il conviendrait d'augmenter la surface de la partie végétalisée non accessible pour se conformer auxdites prescriptions ;

- Proposer pour la toiture végétalisée une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;
- Supprimer la rangée verticale de gauche des panneaux solaires afin que l'installation soit plus discrète depuis la rue ;
- Supprimer les grilles présentes en façade sur rue ;
- Reculer le garde-corps placé en façade avant de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis la rue (tenir compte des prescriptions du code civil en matière de vues directes) ;
- Dans le cas où une démolition de l'intégralité de la dalle du sous-sol a été réalisée, cela doit être mentionnée dans la note explicative et sur les plans, et intégré dans la proposition PEB ;
- Dessiner la pompe à chaleur sur les plans ainsi que le dispositif acoustique envisagé ;
- Préciser la destination correcte des différents niveaux du projet (remplacer par exemple au R+1 la fonction 'atelier' par celle de 'logement' ou 'espace créatif annexe au logement' si c'est le cas)
- Envisager pour la façade de l'annexe une façade plus transparente, à savoir des ouvertures plus généreuses adaptées à la fonction atelier, tel que proposé dans le PU-38639 ;

## Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à choisir des plantations adaptées à l'orientation de la terrasse ;
- Veiller à proposer pour la toiture végétalisée une épaisseur de substrat de 20cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune et de flore étant limité et ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;
- S'interroger sur la pertinence d'améliorer la performance thermique de la façade arrière ;
- Fournir une note détaillée précisant les caractéristiques de la pompe à chaleur et les dispositifs acoustiques mis en place ;
- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes ;
- Veiller à maintenir la destination de l'annexe arrière à un atelier. L'occupation « résidence d'artiste » n'est admise qu'à titre très temporaire et occasionnel. Elle est accessoire et indissociable de l'activité exercée dans l'atelier. Toute utilisation de l'annexe en logement permanent est exclue ;
- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées...)

*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. 4 – profondeur (auvent béton)*

*Est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

SIGNATURES

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels  
(Signature)  
DN: C=BE, SN=Nicolas Pauwels, O=Nicolas Georges Pauwels (Signature), SERIALNUMBER=1607203964, CN=Nicolas Pauwels (Signature)  
Reason: Je suis l'auteur du document  
Emplacement: l'emplacement de votre signature  
[]  
Date: 19-03-2026 19:00:00  
Foxit Reader/PDF Version: 9.7.1

Nico  
Deswaef  
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef  
(Signature)  
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature), GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=89102339578  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.03.17 14:31:23+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

---

**Colette Fort** Digitally signed by  
**(Signature)** Colette Fort (Signature)  
Date: 2026.03.17  
19:40:31 +01'00'

---



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
A DE  
\_\_\_\_\_

