Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38906

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

2. Dossier PU-38906 - nb

DEMANDEUR	**GC & CIE Monsieur Fouad GUENDOUZI**
LIEU	**CHAUSSÉE DE GAND 115**
OBJET	la régularisation, suite au PV.U.891.15, de la couverture de la cour arrière, de la démolition d'une partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au RDC, du changement de destination de l'atelier arrière en magasin ainsi que les modifications d'aménagement intérieur, de façade avant (incluant la création d'une seconde porte d'entrée) et de devanture commerciale d'un bâtiment en R+1+T avec annexes arrières
ZONE AU PRAS	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
ENQUETE PUBLIQUE	du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 courrier
MOTIFS D'ENQUETE/CC	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 GC & CIE et représentée par Monsieur Fouad GUENDOUZI pour la régularisation, suite au PV.U.891.15, de la couverture de la cour arrière, de la démolition d'une partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au RDC, du changement de

destination de l'atelier arrière en magasin ainsi que les modifications d'aménagement intérieur, de façade avant (incluant la création d'une seconde porte d'entrée) et de devanture commerciale d'un bâtiment en R+1+T avec annexes arrières **Chaussée de Gand 115 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2025 au 20/05/2025** pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 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 **27/05/2025** 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 :
-art.3 du Titre II du RRU (superficie minimale)
-art.10 du Titre II du RRU (éclairement naturel)

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 **09/05/2025** ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.891.15) daté du 11/08/2018 portant sur :
- la réduction de volume par la démolition de la cage escalier au niveau du rez-de-chaussée ;
- l'augmentation de volume par la couverture de l'ancienne cour ;
- l'augmentation de volume par la démolition de la cage d'entrée de ±2.2m² et le placement de la porte d'entrée sur le front de bâtisse ;
- l'ancien atelier, la cuisine, la cage d'escalier démolie et la cour couverte sont aménagés en magasin (± 105m²) ;
- la vitrine avec un porte côté droit a été remplacée par une grande vitrine avec l'entrée placée au centre et une rampe pour personnes handicapées ;
- la destruction de l'escalier qui mène aux étages empêche l'occupation des étages supérieurs en vue du logement ;

Vu le permis d'urbanisme **PU-22.785** délivré en date du 8 mars 1946 pour la transformation du rez-de-chaussée ;
Vu le permis d'urbanisme **PU-23.697** délivré en date du 31 mars 1948 pour le placement d'une enseigne lumineuse ;
Vu le permis d'urbanisme **PU-27.308** délivré en date du 10 janvier 1958 pour exécuter des travaux de transformation intérieure ;
Vu le permis d'environnement **PE-20.672** délivré en date du 8 août 1961 pour un atelier pour le nettoyage sec de vêtements ;
Vu le permis d'environnement **PE-24.768** délivré en date du 18 novembre 1993 pour un atelier pour le nettoyage sec;

Vu le refus de permis d'urbanisme **PU-36784** du 12/09/2019, suite à la non-introduction de plans modificatifs, pour la régularisation de la couverture de la cour arrière, la démolition d'une partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au rez-de-chaussée, le changement d'affectation d'un atelier en commerce et la modification de la façade avant, suite au procès-verbal PV.U.891.15 ;
Vu le refus de permis d'urbanisme **PU-38235** du 29/11/2023, suite à la non-introduction de plans modificatifs, de la régularisation de la couverture de la cour arrière, de la démolition d'une partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au rez-de-chaussée, du changement d'affectation d'un atelier en commerce et de la modification de la façade avant, suite au procès-verbal PV.U.891.15, ainsi que de la création d'une nouvelle porte d'entrée pour le logement à l'étage, maison de commerce R+1+T ;
Vu le refus de permis d'urbanisme **PU-38697** du 02/01/2025, suite à la non introduction des pièces complémentaires au dossier incomplet, concernant la régularisation de la couverture de la cour arrière, de la démolition d'1 partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au RDC, du changement d'affectation de l'atelier en magasin, suit au PV.U.891.15, ainsi que les modifications d'aménagement intérieur, le changement de la façade avant (incluant création d'1 seconde porte d'entrée) et de la devanture commerciale ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE), en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est composé en situation légale d'un bâtiment avant R+1+T, d'une cour et de 2 bâtiments arrières (une construction d'un seul niveau et un bâtiment arrière R+1+T) ; que le bâtiment avant est occupé au rez-de-chaussée par un commerce et au 1er étage par un logement ; que l'étage sous combles s'étend en partie sur le bâtiment voisin de gauche (n°113) et est occupé par un grenier ; que les bâtiments arrières sont occupés par un atelier au RDC + ses espaces dépôts aux étages (bâtiment en fond de parcelle);

Considérant que la demande vise la régularisation, suite au PV.U.891.15, de la couverture de la cour arrière, de la démolition d'une partie du volume de la cage d'escalier en façade arrière au RDC, du changement de destination de l'atelier arrière en magasin ainsi que les modifications d'aménagement intérieur et de façade avant ;

Considérant que plusieurs demandes similaires de régularisation avaient déjà été introduites ; que la dernière commission de concertation concernant cette demande, datant 12/07/2022, avait émis un avis favorable conditionné ; que le permis PU-38235 a toutefois été refusé car les plans modificatifs demandés n'ont pas été introduits ;

Considérant en termes de programme que la demande vise le changement de destination de l'activité productive arrière et de ses annexes aux étages en magasin avec ses espaces de dépôt annexes aux étages ; que le bien se situe en zone de liseré commercial, que la superficie du commerce est de 112m² + 79,70m2 d'espace de dépôt annexes ; que cette surface est conforme aux prescriptions de la zone ; que, de plus, l'activité commerce est encouragée dans cette partie de la chaussée de Gand ; que le changement de destination des bâtiments arrières est dès lors acceptable ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la couverture de la cour ; que la surface commerciale du rez-de-chaussée couvre ainsi toute la parcelle ; que la couverture de la cour n'a pas d'impact sur le voisinage car elle n'engendre pas de réhausse de mitoyen ; qu'elle permet d'aggandir le commerce et d'améliorer son fonctionnement, ce qui est positif pour ce commerce situé en liséré de noyau commercial ; que la commission de concertation regrette cependant la complète imperméabilité du terrain car cela ne participe pas à une amélioration de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription générale 0.6. du PRAS ; que cette intervention déroge au Titre I du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ; que la politique régionale vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ; que la parcelle se trouve également en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ; que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations et que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau rappelle que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, il jugé primordiale de réouvrir la cour sur environ 50% de sa surface et de perméabiliser la partie découverte, afin d'augmenter la surface absorbante de la parcelle ; qu'en outre la couverture de cette cour n'a pas été réalisée dans les règles de l'art, suivant le procès verbal de 2018 et les photographies de 2022 et que la proposition d'une nouvelle toiture est l'occasion d'obternir une construction durable et qualitative ; qu'en plus de participer à une meilleur perméabilité des sols, la réouverture d'une partie de la cour permet l'aération naturelle des locaux du RDC et des vues/accès sur un espace extérieur ; qu'il convient dès lors de réouvrir la cour dans l'angle gauche en décroché de la parcelle (face à la remise) et en partie haute à l'arrière du dépôt, afin de maintenir une circulation fermée fluide entre le commerce avant et arrière ; que dans le respect de ces conditions, les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU peuvent être accordées ;
Considérant que cette rénovation est l'occasion d'améliorer les qualités bâties, paysagères et perméables de la toiture ; que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot ou l'utilisation de matériaux clairs sur les toitures diminue le phénomène d'ilot de chaleur ; que le placement d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il convient dès lors de réaliser la couverture de la cour dans les règles de l'art et de prévoir soit une finition végétale absorbante (15 cm min de substrat) soit un revêtement de couleur claire, en veillant à effectuer les travaux dans les règles de l'art (matériaux et une mise en œuvre) ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la démolition du volume de la cage d'escalier en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ; que le demandeur propose de le remplacer par un nouvel escalier placé du côté de la rue en partie gauche ; que ce nouvel escalier permet d'accéder de manière plus directe au logement installé aux étages du bâtiment avant, ce qui est positif ; que cet escalier arrière est cependant conservé entre le 1er étage et les combles comme circulation interne du logement ; que les plans ne précisent pas le type de structure qui est prévue pour soutenir cet escalier conservé aux étages ; qu'il s'agit de la situation de fait et que l'architecte confirme en séance qu'il s'assurera, lors du chantier, de la bonne stabilité de la structure de l'escalier arrière ;

Considérant que la demande propose de créer une terrasse pour le logement du premier étage ; que cela est positif car cela améliore les conditions d'habitabilité du logement en question et ne créé pas de nuisances en intérieur d'ilot ; que la demande projette de végétaliser la toiture face à la terrasse,

ce qui est positif en soi mais non réalisable car la commission de concertation impose de réouvrir la cour à cet endroit (pour les raisons précisées ci-dessus) ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du 1er étage dans les combles afin de créer un logement 2 chambres ; que le séjour aménagé au 1er étage déroge aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit d'un logement de petite taille dont l'aménagement n'est pas idéal mais qui permet d'occuper les 2 niveaux au-dessus du commerce ; que cette dérogation peut être autorisée car il s'agit d'une surface et de baies existantes ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU (locaux communs : ordures ménagères, véhicule deux-roues et voitures d'enfants, matériel de nettoyage) ; que cela est regrettable mais acceptable car il s'agit d'une situation existante ;
Considérant que l'aménagement de la porte d'entrée ne permet pas l'accès au commerce par les PMR, ce qui est regrettable ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de la modification de la façade avant, suite au procès-verbal PV.U.891.15 ainsi que la régularisation de la création d'une nouvelle porte d'entrée pour le logement à l'étage ; 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 ; que la demande vise à installer au rez-de-chaussée une nouvelle vitrine et une nouvelle porte d'entrée en aluminium de ton noir ; que l'aluminium est un matériau qualitatif et durable ; que la composition de la devanture est sobre et peut être acceptée ; que la façade avant sera repeinte et que la couleur de la peinture prévue (S1020 G20Y) soit un vert clair, fait partie du nuancier de couleurs recommandées par la commune pour les façades enduites ; que le soubassement est en revêtement grès émaillé de teinte jaune en situation légale et que la demande vise le maintien de la faience existante de teinte noire ; que celle-ci s'accorde correctement avec la devanture et qu'elle dès lors jugée acceptable ; que les plans ne précisent pas le matériau de façade qui sera placé au rez-de-chaussée entre les 2 baies et qu'il convient de le faire en choisissant un matériau similaire au revêtement du RDC ; que les châssis aux étages sont dépourvus d'imposte ce qui tient peu compte du style architectural du bâtiment ; qu'il convient dès lors de proposer des châssis avec impostes, selon une proportion battants/impostes équilibrée ; que la corniche et les châssis des étages actuellement en PVC blanc sont remplacés par du bois blanc, ce qui est positif car le bois est un matériau esthétique et durable ; qu'il convient de rénover la corniche en bois selon les règles de l'art et de proposer des menuiserie en bois de qualité, munies d'un profil travaillé et durable ; que les appuis en pierre bleue sont en mauvais état et qu'il convient de les décaper ;

Considérant que la façade arrière est en mauvais état et qu'un nouveau cimentage de ton gris est prévu, ce qui est positif ;

Considérant que l'enseigne dépasse le bandeau noir surplombant la devanture ; que cela est peu harmonieux et ne tient pas compte de la prescription 21 du PRAS ; qu'il convient de proposer une enseigne de moindre hauteur alignée au bandeau noir qu'elle couvre, et de préférence sobre et à lettrages découpés ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant qu'il est important 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 rénovation de la façade arrière serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Moineau domestique) ;

Considérant que le bien se situe en zone habitation et que la présence d'un commerce en RDC est susceptible de créer certaines nuisances pour le quartier et les logements voisins ; qu'il convient dès lors de veiller à ne pas provoquer de nuisances particulières (déchets, odeur, stationnement livraison, bruit,)

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 **09/05/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- ouvrir la cour et la perméabiliser sur environ 50% de sa surface, dans l'angle gauche en décroché de la parcelle (en face de la remise) et en partie haute à l'arrière du dépôt (veiller à maintenir une circulation fluide entre l'avant et l'arrière du commerce) ;
- prévoir sur la couverture de la cour restante soit une finition végétale absorbante (15 cm min de substrat) soit un revêtement de couleur claire ;
- choisir un matériau similaire au revêtement du RDC de part et d'autre des baies du RDC et le préciser sur les plans ;
- proposer des châssis avec impostes, selon une proportion battants/impostes équilibrée ;
- proposer une enseigne de moindre hauteur alignée au bandeau noir qu'elle recouvre, et de préférence sobre, à lettrages découpés ;
- préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans ;
- préciser sur les plans le type de structure prévu pour soutenir l'escalier conservé aux étages ;

Article 2
De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- réaliser la nouvelle toiture (partie couverte de la cour) dans les règles de l'art ;
- veiller à choisir des menuiseries en bois de qualité, avec un profil travaillé et durable ;
- rénover la corniche en bois dans les règles de l'art;
- décaper les éléments en pierre bleue de la façade rue ;
- s'assurer, lors du chantier, de la bonne stabilité de la structure de l'escalier arrière;
- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement livraison, bruit,...) ;
- implanter si possible des nichoirs lors de la rénovation de la façade arrière pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Moineau domestique) ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 12 – aménagement des zones de cours et jardins (accordée pour une partie de la cour)

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable (accordée pour une partie de la cour)

Titre II, art. 3 – normes minimales de superficie

Titre II, art. 10 – éclairement naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	