

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38918

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

1. Dossier PU-38918 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	RIF IMMO S.P.R.L. Monsieur Rachid Seddik
<u>LIEU</u>	RUE DE COURTRAI 55
<u>OBJET</u>	le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement, la modification du volume arrière par la création d'une lucarne, le changement d'utilisation des 2 niveaux sous toiture (grenier) en 1 grand logement en duplex, d'un immeuble de rapport en R+2+T
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/05/2025 au 20/05/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) -dérégation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 RIF IMMO S.P.R.L. représentée par Monsieur Rachid Seddik pour le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement, la modification du volume arrière par la création d'une lucarne, le changement d'utilisation des 2 niveaux sous toiture (grenier) en 1 grand logement en duplex, d'un immeuble de rapport en R+2+T, sis **rue de Courtrai 55** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 06/05/2025 au 20/05/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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 **24/04/2025** ;

Vu le permis PU-21153 délivré le 02/09/1938 concernant la transformation d'une façade ;

Vu le permis PU-34732 refusé le 05/03/2013 pour non-introduction du projet modifié, concernant la rénovation de 3 maisons de rapport (8 appartements et bureaux (100m²)) et de 3 bâtiments en intérieur d'ilot (2 logements et ateliers) ; le changement d'affectation d'entrepôts en logements et équipement (centre de recherche artistique 221m²) ;

Vu le procès-verbal de constat d'immeubles inoccupés IMM-IN-PV-540 dressé le 17/12/2020 qui constate l'état de délabrement/d'inoccupation du bâtiment ;

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

Considérant que la situation légale du bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+2+2T ; que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 21/09/2022, à 2 unités de logements aux étages et une activité productive au RDC (bureaux) ; que le grenier sous toiture est non habitable ; que le sous-sol abrite les caves liées aux logements ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 388 m² ; que les bureaux du RDC étaient anciennement liés à l'activité productive de la parcelle arrière n°765C3, aujourd'hui accessible via le n°51 rue de Courtrai ;

Considérant que la demande vise le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement, la modification du volume arrière par la création d'une lucarne, le changement d'utilisation des 2 niveaux sous toiture (grenier) en 1 grand logement en duplex ;

Considérant que la première partie de la demande concerne le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement ; que cette proposition modifie les caractéristiques urbanistiques du bien suivant la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ; que la création de logement n'est pas une priorité pour la commune en zone mixte qui vise plutôt le maintien et le développement des activités économiques ; que le logement projeté au RDC est en outre un studio mono-orienté peu lumineux ; que la zone chambre ne bénéficie pas de lumière directe ou de vues sur l'extérieur ; que l'espace jardin arrière est réduit, l'escalier d'accès au sous-sol étant maintenu en partie arrière, or celui-ci paraît peu utile dans la configuration actuelle et bloque l'accès direct au jardin depuis le séjour du studio ; que pour ces raisons l'aménagement projeté du studio du RDC est jugé non qualitatif et que le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement paraît peu justifié ; que la commission de concertation juge qu'une telle proposition n'est envisageable que dans le cadre d'un projet qualitatif, répondant au bon aménagement du lieu ;

Considérant toutefois que le demandeur précise en séance de commission de concertation qu'il est possible d'agrandir le studio du RDC en créant un passage sous l'escalier central intérieur accédant à la pièce avant ; que cette configuration permet d'obtenir un appartement plus spacieux à double orientation ; que dans ce cas de figure le changement de destination de l'activité productive du RDC (bureaux) en logement devient acceptable ; qu'il convient de supprimer l'escalier extérieur d'accès au sous-sol, peu utile (compte tenu de la présence d'un escalier intérieur) afin de libérer l'espace arrière du jardin, offrant ainsi une respiration et une vue plus dégagée depuis le séjour ; qu'il convient pour finir, autant que possible, de placer les pièces humides en partie centrale du plan, celles-ci ne nécessitant pas de lumière directe, afin d'offrir aux pièces de vies des volumes plus spacieux et plus lumineux ;

Considérant que la demande vise le maintien de 2 appartements 2 chambres, au niveau R+1 et R+2 ; que l'aménagement existant est jugé fonctionnel ;

Considérant que le projet vise le changement d'utilisation des 2 niveaux sous toiture (grenier) en 1 grand logement duplex à 3 chambres ; que la proposition d'un grand logement est positive car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que les logements entièrement situés sous combles sont généralement peu encouragés car cela tend à générer des espaces étroits et peu lumineux mais que la nouvelle lucarne projetée en façade arrière au niveau R+3 permet d'aménager un espace séjour/salle à manger confortable et lumineux, avec des vues généreuses sur l'extérieur ; que le niveau haut du duplex accueillant 2 chambres est quant à lui plus étriqué mais qu'il reste conforme aux prescriptions du titre II du RRU ; que le changement d'utilisation des 2 niveaux sous toiture en 1 grand logement duplex est dès lors acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée se situe dans le prolongement de la façade arrière et est ainsi assimilée à une rehausse du profil de la construction ; que ce profil dépasse celui du voisin le plus haut et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que la lucarne projetée est cependant jugée non nuisible, l'ombre portée qu'elle projette n'ayant pas d'incidence sur la luminosité des constructions voisines ou sur les qualités d'intérieur d'îlot ; que la lucarne améliore en outre, comme précisé ci-dessus, l'habitabilité des espaces qu'elle dessert ; qu'elle est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant que la demande propose un local vélo au RDC et un local poubelle au sous-sol ; que le local vélo est de taille modeste pour un immeuble accueillant 7 chambres ; que le local poubelle est difficilement accessible au sous-sol ; que ces aménagements constituent néanmoins une amélioration par rapport à la situation légale, ce qui est positif ; que le local rangement-entretien n'est pas dessiné sur les plans et qu'il convient de le faire ;

Considérant pour finir que la demande vise le retour à l'état pristin 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 sur rue ; que les châssis en bois usés seront remplacés par de nouveaux châssis en bois de ton blanc ; que le maintien du bois est positif car il est considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; qu'il convient de bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ; que la porte d'entrée existante est en acier de ton vert et qu'elle est repeinte en

blanc ; que le ton choisi s'accorde harmonieusement avec la couleur des châssis ; qu'il convient de préciser le code couleur de l'enduit gris en façade rue, suivant la palette de couleurs recommandée par la commune ; que les ferronneries des soupiraux ont été retirées (photos) et qu'il convient de les replacer, conformément aux plans fournis ; que la corniche existante est pourvue de moulures mais que celles-ci ne sont pas représentées sur les plans et qu'il convient de le faire ; qu'une descente d'eaux pluviales est présente en façade avant ; que cela déroge aux prescriptions du RRU et ne tient pas compte de la de la prescription 21 du PRAS ; qu'il convient dès lors de proposer un descente d'eaux pluviales en façade arrière ou tout autre dispositif non visible en façade avant ;

Considérant que le dessin de la parcelle ne correspond aux limites de parcelles renseignées sur Brugis et Cadgis ; qu'il convient de corriger les plans ou de fournir des documents/preuves attestant de cette nouvelle délimitation de parcelle ;

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

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 envoyée en date du en date du **24/04/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- proposer un appartement à une chambre doublement orienté au RDC ; placer dans la mesure du possible les pièces humides en partie centrale du plan et aménager ainsi des pièces de vies plus spacieuses et lumineuses côté rue et jardin ; supprimer l'escalier extérieur d'accès au sous-sol ;
*N.B : le changement de destination de l'activité productive du RDC en logement sera jugé acceptable uniquement dans le cadre d'un **projet qualitatif** ;*
- dessiner le local rangement-entretien sur les plans ;
- préciser le code couleur de l'enduit gris sur la façade rue ;
- représenter les moulures de la corniche ;
- supprimer les descentes d'E.P. en façade avant ;

Article 2

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

- bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- pour la couleur de l'enduit gris en façade : veiller à bien respecter la palette de couleurs recommandée par la commune ;
- veiller à bien replacer les ferronneries des soupiraux ;

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. 6 – hauteur de la façade (lucarne)
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

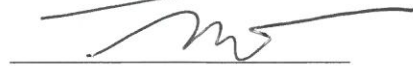
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

