MOLEN BEEK1080

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-38903

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

13. Dossier PU-38903 - sk

DEMANDEUR	**Monsieur Amer SAKR**
LIEU	**AVENUE JEAN DUBRUCQ 206 - 208**
OBJET	la régularisation de la division des étages d'une maison de caractère en 3 logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée de bureaux à commerce (107m²)
ZONE AU PRAS	zone d'habitation -inventaire du patrimoine architectural – CRU « Autour de Simonis »
ENQUETE PUBLIQUE	/
MOTIFS DE CC	- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Amer SAKR pour la régularisation de la division des étages d'une maison de caractère en 3 logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée de bureaux à commerce (107m²), **Avenue Jean Dubrucq 206 – 208** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - Titre II, art.10 – éclairement naturel
  - Titre II, art.16-17-18 – locaux communs
  - Titre VIII, art.6 – stationnement ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/06/2025

Vu le permis d'urbanisme PU-9276, délivré en date du 04/10/1909, pour la construction d'une maison ;

Vu le refus d'urbanisme PU-36914, délivré en date du 11/12/2017, pour la division d'une maison de caractère en 4 logements ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division des étages d'une maison de caractère en 3 logements, incluant le changement de destination du rez-de-chaussée de bureaux à commerce (107m²) ;
Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison d'habitation ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, une haute toiture et un sous-sol ; qu'elle est également munie d'une entrée cochère donnant latéralement accès au rez-de-chaussée et directement au fond de parcelle ; qu'elle est légalement affectée, d'après des renseignements urbanistiques établis par le service de l'urbanisme en 2023, à un logement pour les étages et une surface de bureau pour le rez-de-chaussée ;
Considérant que l'immeuble présente un caractère patrimonial non dédaignable ; qu'il fait partie des oeuvres de l'architecte Jean-Baptiste DEWIN et qu'il est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant qu'il faisait anciennement partie d'un site industriel plus large, également installé sur les parcelles voisines ; que l'évolution urbanistique du bien l'a scindé des bâtiments productifs et que la parcelle des n°206-208 s'en voit aujourd'hui assez réduite ;
Considérant que le projet vise à régulariser une division pour le bien ; que l'aménagement de 4 logements ont déjà été précédemment refusés (PU-36914) ; que la nouvelle demande ambitionne une réaffectation du rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ; que la surface habitable existante représente 594m² ;
Considérant qu'une visite du bien est organisée sur place le 17/06/2025 ; que les fonctionnaires de la commune et du patrimoine visitent, à l'exception du petit bureau situé au 1e étage, l'entièreté de la maison ; que des photos sont envoyées utlérieurement pour les parties non visitées ;
Considérant que le projet se limite, à l'exception d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, à un réagencement intérieur sans augmentation du volume ;
Considérant que, pour le rez-de-chaussée d'abord, la demande sollicite une transformation des surfaces « bureaux » en un commerce de détail ; que l'entrée cochère en permet, positivement, un accès indépendant, et facile pour les livraisons, par rapport aux étages ; que la note explicative décrit une vente directe au public, sur un horaire du LUN-VEN de 9h à 17h30 ; que les plans exposent le maintien d'une connexion avec une surface de bureau en façade avant mais aussi la présence d'une salle de bain, sans liaisonnement direct, au sous-sol ;
Considérant que la visite du bien dévoile un commerce actif de matériel de construction (outillage, vêtements, etc.) ; que celui-ci s'organise sans impact sur le bâtiment proprement dit ; que la commission de concertation s'interroge sur le fonctionnement pérenne d'un commerce sans vitrine sur l'espace public mais qu'elle ne s'oppose pas à cette partie de la demande ;
Considérant qu'une question se pose par contre par rapport à la surface de mezzanine existante sur la hauteur de la 1e pièce avant ; que les plans la reprennent comme une seconde surface « bureau », totalement séparée de l'activité du rez-de-chaussée et accessible depuis la cage d'escalier principale ; qu'elle ne dispose toutefois que d'une hauteur sous-plafond très réduite (2m21) et qu'il y est aussi représenté une salle de bain ; que le demandeur décrit la volonté de louer cet espace indépendamment ;
Considérant que les plans cachetés du permis d'origine (PU-9276) signifient pourtant cette mezzanine comme devant être normalement supprimée ; que, d'un point de vue patrimoine, la dalle béton qui la

constitue bute, de manière peu qualitative et sans cohérence, au milieu des châssis de la façade avant ; que cette partie de la construction n'apparait pas d'origine et que la commission de concertation ne se porte pas favorable à la création d'une 5e unité locative pour le bien ; qu'il y a dès lors lieu de soit supprimer cette dalle, soit rouvrir la surface (de minimum moitié), pour un dégagement de hauteur au droit de la façade avant et le liaisonnement direct d'une mezzanine avec l'activité du rez-de-chaussée (intégration d'un escalier discret et léger) ;

Considérant que, suite à la visite du bien, une demande est également faite pour préserver et entretenir les portes intérieures d'origine du rez-de-chaussée, plus précisément la grande menuiserie à multiples battants entre les deux pièces en enfilade ;

Considérant que, pour les étages ensuite, les plans projettent l'aménagement de trois logements 2-chambres ; que cela ne favorise pas une mixité de typologies mais que la commission de concertation reconnait une contrainte patrimoniale prioritaire ;

Considérant que les étages +1/+2 sont organisés sur le même plan de base ; qu'un spacieux séjour, envisagé sur la largeur de la façade avant, une cuisine plus ou moins attenante et un hall d'entrée s'articulent en guise de pièces de vie ; que deux chambres, une salle de bain et un WC séparé s'organisent en façade arrière et sur le reste de la surface disponible ; que l'ensemble respecte, de manière assez cohérente, la structure d'origine de la maison ;

Considérant que, de nouveau, la visite du bien met en avant un patrimoine encore existant et qualittaif surtout pour le 1e étage ; qu'il y a lieu de conserver et entretenir, pour ce niveau +1, les deux pièces avant de la maison avec ses éléments patrimoniaux (manteau de cheminée, vitrail entre le hall d'entrée et la pièce avant, surélévation de la pièce avant avec balustrades, etc.) ;

Considérant que la DPC demande également, pour cet étage toujours, une préservation de toutes les portes intérieures avec vitraux ; que cette exigence nécessite une adaptation du plan d'aménagement et de la distribution des pièces ;

Considérant que les deux unités (1e et 2e étages) dérogent, pour leur séjour, à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel ; que ceux-ci sont naturellement contraints aux baies existantes qui ne peuvent être augmentées ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant, par contre, que les plans maintiennent, en façade arrière, un petit auvent couvrant le bacon du 1e étage ; que, d'après les photos fournies dans le dossier, l'élément n'est plus d'origine et que sa présence participe aussi à une diminution, non souhaitable, de l'éclairement naturel ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer ;

Considérant qu'un troisième logement est ensuite proposé sous combles ; que celui-ci se présente également sous la forme d'un 2-chambres ; que le projet y prévoit la construction d'une lucarne dans le séjour, sur le versant arrière de la toiture, pour un plus grand éclairement et surtout la création de vues droites ; qu'elle permet également un accès vers une terrasse et que cette augmentation de volume, quoi qu'elle soit jugée un peu large, apparait acceptable ; qu'il y a quand même lieu, aussi par rapport à la densité du voisinage et le futur immeuble arrière, de la limiter à la dimension de la terrasse ;

Considérant que l'ajout de la lucarne n'est pas clairement spécifié dans le formulaire de demande (Annexe I, cadre III) ; que cette partie de la demande devra être ajoutée à l'objet de la demande ; que son profil ne déroge pas au Titre I du RRU et qu'elle ne nécessite dès lors pas de refaire les mesures particulières de publicité ;

Considérant que, en ce qui concerne l'aménagement intérieur de cette 3e unité, la commission de concertation s'interroge sur la nécessité de prévoir, au détriment des surfaces habitables, un dédoublement des salles de bain et des WC ; que cela ne reflète pas un caractère familial et qu'il y a lieu de minimiser les pièces d'eau (une salle de bain + WC séparé) ;

Considérant que les plans ne reprennent, pour la pointe de toiture, qu'une surface de rangement ; que l'architecte n'y confirme l'installation d'aucune fenêtre de toit mais que la surface encore disponible

permettrait, en faveur d'une mixité pour l'immeuble, l'aménagement d'une 3e chambre ; qu'il y a dès lors lieu de mieux rentabiliser les surfaces existantes et de créer, dans les combles, un logement 3-chambres ;
Considérant que, par rapport aux deux logements inférieurs, l'unité 3 profite favorablement d'une terrasse privative ; que celle-ci est aménageable selon un respect du code civil ; qu'elle s'étend sur une surface de 14 m² et qu'elles sont toujours une plus-value pour les logements en ville ;
Considérant que les plans manquent cependant d'informations quant à la finition prévue pour le garde-corps de cette terrasse ; que Bruxelles-Environnement ne privilégie pas les éléments vitrés et qu'il y a dès lors lieu de compléter la demande en respectant cette exigence ;
Considérant que, d'après les plans fournis dans le dossier, une finition d'étanchéité est maintenue pour les plate-formes périphériques ; que ceci, en plus de la cour arrière du rez-de-chaussée pour laquelle aucun aménagement paysager n'est avancé, ne s'accorde pas avec la prescription 0.6 du PRAS qui tend à revaloriser le caractère végétal et paysager des intérieurs d'îlot ; que le projet manque globalement d'ambition sur ce point et qu'il y a lieu d'améliorer la proposition ;
Considérant que, en ce qui concerne les locaux communs, le projet prévoit des locaux poubelles et vélos/poussettes peu fonctionnels ; que la configuration du premier (très étroit) ne permet pas une manipulation aisée de containers et que l'accessiblité du second ne peut être considérée comme facile ; que les plans ne renseignent pas de local entretien et que l'ensemble déroge aux art.16-17-18 du Titre II du RRU ; qu'il y a lieu de revoir cette partie du projet pour une proposition conforme et plus réaliste des locaux communs ;
Considérant que le projet ne dispose d'aucune possibilité pour répondre à l'art.6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le stationnement ; qu'il n'en est que plus justifié de trouver une solution fonctionnelle et acceptable pour le rangement des vélos ; qu'un accès à la cave arrière, via l'escalier extérieur et l'installation de goulottes pourrait être envisagé ;
Considérant que, pour une telle façade, enfin, seule une remise en pristin état parait envisageable ; que les châssis PVC, repris sur la légende des matériaux projetés, ne sont pas autorisables ;
Considérant que la visite du bien, en date du 17/06/2025, a permis de mettre en évidence certains éléments d'origine encore existants et qu'il y a notamment lieu de préserver, en façade avant, tous les châssis (fenêtres et portes) du rez-de-chaussée et de l'entresol ; que la DPC étend cette exigence aux mensuiseries de l'entrée cohère (porte d'accès commerce + châssis) et de la façade arrière (niveau rez-de-chaussée) ;
Considérant que le reste des fenêtres, pour la façade avant, devront être reconstituées en bois, sur base d'un profilé travaillé à l'ancienne, peints en blanc et munis d'une division conforme au permis d'origine (PU-9276) ; que la DPC confirme, pour les châssis des oriels, une imposte supérieure avec petits bois/croisillons et, pour les châssis de la travée de droite, une allège fixe avec petits bois/croisillons + ouvrant sur la partie haute (voir PU-9276) ;
Considérant que d'autres éléments anciens encore existants se doivent aussi d'être soigneusement entrenus ou restaurés à l'identique ; que la corniche, les pierres moulurées, la ferronerie du rez-de-chaussée et l'ensemble des mosaïques (sous forme de bandeaux verticaux ou au-dessus de la porte d'entrée) doivent être strictement restaurés par un professionnel qualifié ; que ces élements de patrimoine doivent également être repris en détail, et annotés « d'origine à restaurer », sur le dessin de la façade principale ;
Considérant que des contacts peuvent être pris, auprès de Homegrade, pour une mise en relation avec des professionnels reconnus de l'artisanat ; que la commission de concertation rappelle également un ensemble de primes disponibles pour ce type d'ouvrages spécifiques ;
Considérant que les images de google streetviex montrent, enfin, que les libéllules de la ferronerie du rez-de-chaussée étaient à l'origine subtilement peintes en or ; qu'il y a également lieu d'en tenir compte lors de sa restauration ;

Considérant que la même façade nécessite aussi un nettoyage complet dans son ensemble pour faire réapparaitre sa couleur d'origine ; que le demandeur confirme qu'il sera réalisé lors de l'exécution des travaux ; qu'il y a lieu de prévoir une remise en peinture de la corniche, finition peinte en blanc ;
Considérant que les plans renseignent ensuite une rénovation, avec pose d'une isolation, de la façade arrière ; que la légende des matériaux n'en renseigne cependant pas de couleur de finition ; que, si l'intention apparait écologiquement raisonnable, il y a lieu de prévoir une teinte la plus identique possible à celle de la façade avant pour une plus grande harmonisation d'ensemble ;
Considérant que les plans renseignent enfin, en n°14, un châssis métallique de ton vert ; que celui-ci n'est pas référencé en plan ; que la nouvelle lucarne et sa menuiserie ne sont pas non plus chiffrés par légende des matériaux mais que chaque élément est important pour un résultat de qualité ; qu'il y a lieu de vérifier, compléter et rendre cohérents les renseignements fournis dans le dossier ;
Considérant que le programme des 3 logements apparait raisonnable et proportionné pour l'immeuble ; que la commission de concertation apprécie de maintenir le rez-de-chaussée actif ; que cela s'inscrit aussi dans la philosophie du collège pour une préservation des espaces générateurs d'emplois ; que ce dernier encourage seulement à rendre possible la création d'une unité familiale 3-chambres ;
Considérant par ailleurs que, suite à la visite du bien par les pouvoirs communaux/régionaux, un certains nombre d'éléments de patrimoine « à conserver » ont été mis en évidence ; qu'il y a lieu de les répertorier et de les annoter clairement sur les plans ;
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 18/06/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir l'ouverture de la mezzanine du rez-de-chaussée, soit en supprimant complètement la dalle, soit en rouvrant la surface (de minimum moitié), pour un dégagement de hauteur au droit de la façade avant et le liaisonnement direct avec l'activité du rez-de-chaussée (intégration d'un escalier discret et léger) ;
- Adapter le plan d'aménagement du 1e étage pour une préservation de toutes les portes intérieures avec vitraux ;
- Supprimer le petit auvent de la façade arrière (1e étage) ;
- Corriger le formulaire de demande (cadre III) pour renseigner la construction de la lucarne dans l'objet de la demande ;
- Limiter la lucarne arrière à la dimension de la terrasse ;
- Revoir l'aménagement du logement sous combles pour limiter les pièces d'eau à une seule salle de bain + WC séparé ;
- Prévoir l'installation de fenêtres de toit et prévoir l'aménagement d'un logement 3-chambres dans les combles ;
- Compléter la demande en précisant, sur les plans, la finition du garde-corps projeté (non vitré) pour la terrasse du 3e étages ;
- Améliorer le projet avec une proposition réaliste d'amélioration végétale et paysagère pour le site (toiture plate-forme + cour arrière) ;

- Revoir le projet en ce qui concerne les locaux communs pour une proposition conforme au RRU et réaliste en termes d'utilisation ; local poubelles, entretien, vélos/poussettes (accès à la cave arrière, via l'escalier extérieur et l'installation de goulottes à étudier) ;
- Prévoir, pour les étages la façade avant, un retour à des mensuieries en bois, sur base d'un profilé travaillé à l'ancienne, peints en blanc et munis d'une division conforme au permis d'origine (PU-9276) : pour les châssis des oriels, une imposte supérieure avec petits bois/croisillons et, pour les châssis de la travée de droite, une allège fixe avec petits bois/croisillons + ouvrant sur la partie haute ;
- Reprendre le détail de la corniche, de l'ensemble des mosaïques et de la ferronerie (rez-de-chaussée) sur le dessin de la façade, les annoter précisemment comme « d'origine à restaurer » ;
- Prévoir une remise en peinture de la corniche, finition peinte en blanc ;
- Prévoir une subtile remise en peinture des libéllules de la ferronerie du rez-de-chaussée en or ;
- Prévoir, pour la façade arrière, une teinte de finition identique à celle de la façade avant (après nettoyage) ;
- Vérifier, compléter et rendre cohérents les renseignements fournis dans le dossier et la légende des matériaux : clarifier le n°14, renseigner des finitions pour la nouvelle lucarne et sa menuiserie ;
- Veiller à compléter les plans en répertoriant clairement l'ensemble des éléments de patrimoine mis en évidence et devant être soigneusement conservés ;

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

- Veiller à préserver et entretenir les portes intérieures d'origine du rez-de-chaussée, plus précisément la grande menuiserie à multiples battants entre les deux pièces en enfilade ;
- Veiller à conserver et entretenir, pour le niveau +1, les deux pièces avant de la maison avec ses éléments patrimoniaux (manteau de cheminée, vitrail entre le hall d'entrée et la pièce avant, surélévation de la pièce avant avec balustrades, etc.) ;
- Veiller à préserver, pour le 1e étage, l'ensemble des portes intérieures avec vitraux ;
- Préserver, pour la façade avant, tous les châssis (fenêtres et portes) du rez-de-chaussée et de l'entresol ;
- Préserver aussi les mensuiseries situées dans l'entrée cohère (porte d'accès commerce + châssis) et de la façade arrière (niveau rez-de-chaussée) ;
- Veiller à la restauration soignée, par des professionnels qualifiés et reconnus par Homegrade, des éléments de patrimoine encore existants sur la façade avant, notamment la corniche, les pierres moulurées, la ferronerie du rez-de-chaussée (remise en peinture subtile des libéllules en or) et l'ensemble des mosaïques (sous forme de bandeaux verticaux ou au-dessus de la porte d'entrée (3x)) ;
- Veiller à prendre contact avec Homegrade pour une mise en relation avec des professionnels reconnus de l'artisanat et les renseignements de primes ;
- Assurer un nettoyage complet de la façade avant pour faire réapparaitre sa couleur d'origine ;

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.
Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 10 – éclairement naturel
Titre VIII, art.6 – stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	Nico Deswaef
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	Elise Darchambeau (Signature) Digitally signed by Elise Darchambeau (Signature)