

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39102

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

4. Dossier PU-39102 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Anthony MAGGIO

LIEU

PLACE JEF MENNEKENS 5

OBJET

changer la destination d'un garage en profession libérale (34,5m2)

ZONE AU PRAS

zone mixte, espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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 Anthony MAGGIO pour changer la destination d'un garage en profession libérale (34,5m2), **Place Jef Mennekens 5** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre VIII, art.6 – stationnement ;

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent un changement de destination de moins de 100m² ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33724, délivré en date du 16/09/2005, pour la construction d'un immeuble de 9 appartements ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35493, délivré en date 14/08/2012, pour la modification de l'affectation du garage privé au rez-de-chaussée (2 places de parking) en commerce (37m²) ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur changer la destination d'un garage en profession libérale (34,5m²) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée et six étages ; que l'ensemble est légalement occupé par 9 unités de logement ;

Considérant que, dans la délivrance du permis d'urbanisme pour la construction du bien (PU-33724), seuls deux emplacements de parking, accessibles depuis une entrée unique et implantés en enfilade, ont été prévus pour les 9 logements autorisés ; que cela, quoi que la dérogation à l'art.6 du Titre VIII du RRU ait été jugée acceptable de par la configuration de la parcelle, ne respecte déjà pas la réglementation minimale en vigueur, à savoir un emplacement de parking par logement ;

Considérant que le demandeur justifie principalement son projet suite au réaménagement piéton de la place Jef Mennekens qui rend son garage inaccessible ; que, s'il confirme effectivement une possibilité d'accès exceptionnel sur clé pour les déménagements, il soulève aussi un fonctionnement quotidien surréaliste qui induit de traverser une place rendue piétonne et occupée librement par de nombreux enfants ;

Considérant qu'une transformation de la surface de garage en profession libérale entraîne par contre, de facto, la suppression des deux seuls emplacements de parking disponibles pour l'immeuble ; que la proposition accentue encore une dérogation déjà existante (RRU, Titre VIII, art.6) ;

Considérant ensuite que, si les surfaces de garage sont légalement reprises dans le PRAS comme liées au logement, celles-ci se doivent toutefois d'être jugées comme « accessoires » puisque non utilisées, à proprement parler, pour de l'habitation ; que la prescription 0.12 du PRAS n'apparaît dès lors ni complètement justifiée, ni applicable à la situation précise de la demande ; qu'une transformation de la surface en une occupation différente peut s'envisager sans respect strict des conditions détaillées ; Considérant que le projet prévoit ainsi l'installation d'une profession libérale sur les 37m² disponibles ; que le plan reprend l'aménagement d'un WC et d'une kitchenette pour une surface effective d'activité de 21m² ; qu'il ne présente pas de caves et/ou de local d'archives ; que le demandeur confirme ne pas projeter de s'y installer, dans l'immédiat, lui-même ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, le projet prévoit un remplacement de la porte sectionnelle par un châssis vitré en aluminium, teinte gris anthracite ; que, si celui-ci s'accorde avec les finitions existantes du bien, la situation d'une baie principalement localisée sous une oriel et d'une hauteur d'échappée limitée n'offre pas non plus une visibilité adéquate et attendue pour une activité ; que la commission de concertation s'interroge également sur l'absence d'une plinthe basse, au bénéfice d'un grand vitrage ;

Considérant que ni la surface disponible, ni la hauteur sous-plafond, ni la situation de la façade avant ne sont finalement jugés urbanistiquement tout à fait adaptés à la demande ; que le réaménagement de la place et la difficulté d'accès engendrée pour ce garage laissent cependant entendable l'évolution de cette surface qui ne fonctionne plus réalistement en garage ; que le choix d'une profession libérale n'apparaît dès lors pas complètement inenvisageable mais qu'il y a quand même lieu de revoir la composition de la façade avant pour l'intégration d'une plinthe basse en pierre bleue, alignée et identique à la plinthe existante, au droit de la partie fixe de la vitrine ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- revoir la composition de la façade avant pour l'intégration d'une plinthe basse en pierre bleue, alignée et identique à la plinthe existante, au droit de la partie fixe de la vitrine ;

Article 2

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

- Veiller à l'intégration soignée et invisible de la modification au niveau de la façade avant ;

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 :

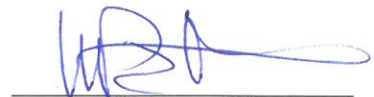
Titre VIII, art. 6 – stationnement

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

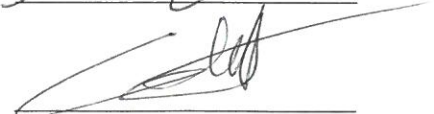
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

