

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39318

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

9. Dossier PU-39318 - jb

DEMANDEUR

GEConsulting S.A. Monsieur Eliau ZATALOVSKI

LIEU

RUE DE MENIN 12

OBJET

la régularisation du changement de destination d'un bureau en logement au rez-de-chaussée (3 vers 4 logements)

ZONE AU PRAS

zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du au – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 GEConsulting S.A. représentée par Monsieur Eliau ZATALOVSKI pour la régularisation du changement de destination d'un bureau en logement au rez-de-chaussée (3 vers 4 logements), **Rue de Menin 12** ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/09/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 9/6/2022 ;

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

Considérant que la situation légale comprend un immeuble mixte R+3+T comprenant un bureau au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement de destination d'un bureau en logement au rez-de-chaussée ;

Considérant, premièrement, que la commune encourage le maintien d'activité économique en particulier en zone de mixité, ce que ne respecte pas le projet ;

Considérant ensuite que le projet nécessite le maintien d'une servitude de vue existante afin d'avoir une source de lumière naturelle dans la chambre en situation projetée ; qu'il n'est pas possible d'éclairer cet espace chambre sans servitude de vue ;

Considérant que la commune n'est pas favorable au maintien de servitudes de vue en règle générale ;

Considérant, de plus, que le développement potentiel de la parcelle voisine sur laquelle donne cette servitude peut mettre à mal le bon fonctionnement du projet dans le futur ; que ceci n'est pas acceptable ; que ces arguments restent valables même si la baie de la chambre est en partie opacifiée en situation projetée ;

Considérant que l'ajout d'un logement dans un immeuble doit s'accompagner de l'aménagement de locaux communs ; que le projet prévoit tout au plus un espace vélos-poussettes sous l'escalier des communs ; que ceci n'est pas suffisant ; que le projet déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ;

Considérant, par rapport à l'aménagement projeté du logement à régulariser au rez-de-chaussée, que celui-ci n'est pas suffisamment qualitatif ; qu'en effet, il déroge à l'article 10 du Titre II du RRU pour ses 2 pièces de vie, et ce de manière importante pour la chambre (1/10 au lieu de 1/5) ;

Considérant, en outre, que le séjour est trop petit (25m²) ; que le minima demandé par le RRU pour un logement 1 chambre est de 28m² ; que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que la régularisation de ce logement n'est dès lors pas acceptable au vu de ce qui précède ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble semble avoir été modifiée ; que son esthétique ne correspond pas aux exigences de la zone ZICHEE ;

Considérant que les châssis aux étages sont aussi en infractions ; qu'ils ne sont pas en bois et que le modèle de châssis ne comporte pas de double cadre pour assurer la symétrie des châssis.

Considérant que la grille devant la baie du rez-de-chaussée n'est pas légale ; que la grille du sous-sol n'est pas correctement représentée ;

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

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

