

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39036

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

1. Dossier PU-39036 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Molair S.R.L. Monsieur Afshin Molaynejad
<u>LIEU</u>	RUE DE LA COLONNE 49
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un entrepôt en R+2 (250m2) en 1 logement avec bureau attenant (225m2) en intérieur d'îlot
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 Molair S.R.L. représentée par Monsieur Afshin Molaynejad pour le changement de destination d'un entrepôt en R+2 (de 250m2) en 1 logement unifamilial avec bureau attenant (225m2) en intérieur d'îlot, **sis rue de la Colonne 49** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 15/06/2025 au 29/06/2025** et à l'avis de la commission de concertation du **01/07/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-32.051 refusée le 08/03/1991 relatif à l'ajout de 2 étages au bâtiment arrière ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.164 délivré le 03/04/1992 relatif à la surélévation de la toiture du bâtiment arrière ;

Vu le permis PU-38322 délivré le 11/05/2023 relatif à la régularisation de la couverture de la cour et de la modification de la façade avant et le changement d'utilisation du bureau du RDC en logement, l'extension du logement du 2ème étage vers les combles et la démolition d'annexes arrières (centrales) d'un bâtiment en rez+2+toiture ;

Vu la demande d'avis SIAMU datée du 12/06/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 du bien est constituée d'un bâtiment avant en R+2+T reprenant 3 unités de logement et d'un bâtiment arrière, en fond de parcelle, en R+2, accueillant un entrepôt ; que le bâtiment avant reprend plus précisément des caves en sous-sol, un studio au rez-de-chaussée avec jardin privatif, un logement à 1 chambre au 1er étage, un logement duplex à 4 chambres au 2ème étage et combles ; que la situation existante du bien ne correspond pas à la situation légale car les travaux du PU-38322 sont toujours en cours ; que l'annexe arrière en R+1 en partie centrale de la parcelle est ainsi toujours visible sur Bruciel et sur les photographies mais que celle-ci sera démolie, suivant le PU-38322, libérant ainsi un espace central ouvert et partiellement végétalisé d'environ 68 m² ;

Considérant que l'objet de la demande concerne uniquement le bâtiment de gabarit R+2 en fond de parcelle dédié à l'entrepôt ; que la demande vise le changement de destination de l'entrepôt en un logement unifamilial à 4 chambres avec bureau attenant au RDC ; qu'un patio est créé en partie arrière, et que la surface totale du bâtiment passe ainsi de 250 m² à 225 m² ;

Considérant que le logement projeté est réparti comme suit : des caves en sous-sol avec un escalier d'accès depuis la cour ; 2 halls d'entrée (logement/bureau) + 1 local vélo + l'espace bureau avec vestiaire et kitchenette au RDC ; le R+1 accueille les espaces de vie commune séjour/cuisine/salle à manger + 1 espace bureau supplémentaire ; le R+2 accueille 4 chambres + 2 salles de bains et WC ; qu'une terrasse est proposé en toiture ;

Considérant dans un premier temps que le changement de destination d'un entrepôt en logement unifamilial augmente le nombre d'habitant occupant la parcelle, créant davantage de mouvement et de vis-à-vis en intérieur d'îlot ; que cela modifie les caractéristiques urbanistiques des constructions suivant la prescription particulière 2.5.2° ; que la fonction logement est acceptable selon le PRAS en zone habitation mais qu'une attention doit être portée à la véritable utilisation des espaces : que l'espace bureau du RDC, à priori attenant au logement, est traité comme une entité indépendante avec une entrée séparée, une kitchenette privée, des vestiaires annexes ; que la proposition d'un espace bureau indépendant n'est pas acceptable suivant la 2.5.1 du PRAS qui stipule que seul les actes relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'au commerce en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ; qu'il convient en conséquence de veiller à bien lier l'espace bureau du RDC au logement unifamilial aux étages, en évitant de le surcloisonner et en supprimant la seconde entrée du RDC ('hall bureau') ;

Considérant ensuite que la demande vise la création d'une terrasse en toiture, avec un escalier d'accès et bacs végétalisés faisant office de garde-corps ; qu'il en résulte que le profil projeté de la construction dépasse le voisin le plus bas et que cela déroge à l'art.6 du Titre 1 du RRU ; que la terrasse est susceptible en outre d'engendrer des bruits et des vues supplémentaires qui portent atteinte au calme

et à l'intimité de l'intérieur d'îlot et que cela ne tient pas compte de la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; que la proposition d'une terrasse en toiture n'est dès lors pas jugée qualitative et que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il convient de supprimer la terrasse en toiture et de végétaliser l'ensemble de la toiture plate ; que la politique régionale encourage la végétalisation des toitures plates car cela participe à la pérennité de leur finition, améliore la gestion des eaux pluviales sur le site, diminue le phénomène d'îlot de chaleur et améliore l'aspect visuel des constructions depuis les étages des immeubles environnants ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat en toiture de 15cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore et de temporisation des eaux étant très limité ; qu'il convient également de s'assurer de la stabilité de la construction, la végétalisation de la toiture pouvant engendrer des surcharges ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté est globalement qualitatif et que l'ensemble des pièces répondent aux prescriptions du Titre II du RRU ; que la proposition d'aménager un patio intérieur est positive car cela permet d'aménager des pièces arrières en partie arrière du bâtiment et d'augmenter la luminosité au sein du logement ; que le plan du RDC doit être néanmoins retravaillé suivant les conditions mentionnées ci-dessus (proposer un aménagement qui ouvre l'espace bureau du RDC au logement aux étages) ; que la suppression de la terrasse est nécessaire mais que l'absence d'espace extérieur en lien direct avec le logement, en particulier pour les pièces de vie communes séjour/cuisine/salle à manger, est regrettable ; que le bureau situé au R+1 ne paraît pas essentiel au bon aménagement du logement, d'autant plus qu'un grand espace bureau occupe déjà le RDC, et qu'il convient en conséquence de supprimer cet espace bureau du R+1 afin de maintenir les mêmes surfaces cuisine/séjour/salle à manger tout en aménageant un balcon intégré en partie avant du bâtiment, et plus précisément donnant sur la cour centrale ; que cette intervention permettra en outre d'augmenter la distance du vis-à-vis avec l'immeuble avant, ce qui est positif ;

Considérant que les façades du bâtiment arrière sont modifiées compte tenu de la nouvelle affectation projetée ; que la demande vise une finition des façades en crépis de teinte claire ainsi que des châssis en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que le degré d'ouverture de la façade avant du bâtiment arrière varie fortement à la hausse ; que cela crée des vis-à-vis non-souhaitables pour le bâtiment avant ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la façade avant du bâtiment arrière en essayant de limiter les grandes baies ;

Considérant, l'absence de garde-corps ou d'hauteur d'allège répondant aux normes de sécurité, qu'il y a dès lors lieu de prévoir des hauteurs d'allège (vitrées ou non) suffisantes ou de munir les baies de garde-corps ;

Considérant que cour centrale située entre les 2 bâtiments est végétalisée sur 50% de sa surface, suivant la situation légale soit le PU-38322 ; qu'il y a lieu de proposer, pour les nouvelles plantations, qu'elles soient conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ; que la modification de la façade de l'entrepôt serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- bien lier l'espace bureau du RDC au logement unifamilial aux étages, en évitant de le surcloisonner et en supprimant la seconde entrée du RDC ('hall bureau') afin qu'il ne puisse pas être utilisé comme une entité indépendante du logement
- supprimer la terrasse, le volume d'accès à la terrasse et les bacs végétalisés en toiture et végétaliser l'ensemble de la toiture plate
- aménager un balcon intégré en partie avant du bâtiment et supprimer l'espace bureau du R+1 afin de ne pas réduire l'espace cuisine/séjour/salle à manger
- revoir la façade avant du bâtiment arrière en essayant de limiter les grandes baies donnant vers le bâtiment avant
- pour chaque baie ouvrante : prévoir des hauteurs d'allège (vitrées ou non) suffisantes ou munir les baies de garde-corps

Article 2

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

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, bruit, etc,...) ;
- veiller pour la toiture végétalisée à proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore et de temporisation des eaux étant très limité ;
- pour les nouvelles plantations : veiller à ce qu'elles soient conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;

- restaurer l'entrée cohère existante

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.

DELEGUES

SIGNATURES

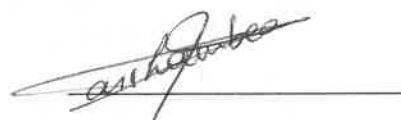
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

