

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38847

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

2. Dossier PU-38847 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Youcef Saidi
<u>LIEU</u>	RUE EDMOND DE GRIMBERGHE 30
<u>OBJET</u>	ART.126 : la démolition partielle de 2 annexes en intérieur d'îlot et la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en logement
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte, en 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Monsieur Youcef Saidi pour **la démolition partielle de 2 annexes en intérieur d'îlot et la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en logement, rue Edmond de Grimberghe 30**, modifiant la demande initiale visant à *démolir une annexe au rez-de-chaussée et un entrepôt, régulariser le changement de destination d'un entrepôt en logement en intérieur d'îlot* ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 19/11/2024 et aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 19/11/2024 sur cette demande initiale portant sur « **la démolition d'une annexe au rez-de-chaussée et un entrepôt, la régularisation du changement de destination d'un entrepôt en logement en intérieur d'îlot** » et dont la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/10/2024 ;

Vu le permis PU-5689 délivré en date du 10/03/1901 pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; Considérant qu'en situation légale, suivant le PU-5689, la parcelle reprend un bâtiment en R+3+T à l'avant et une annexe en R+1+T en intérieur d'îlot ; que le bâtiment avant reprend 4 appartements au total ; que l'annexe arrière accueille un entrepôt au RDC + des espaces liés à l'entrepôt aux niveaux R+1 et combles ; que le bâtiment avant ne fait pas partie de la demande ; que l'annexe arrière en R+1+T représente une superficie de 225 m² au total, soit 75m² par niveau ; qu'une cour sépare les 2 bâtiments et qu'une servitude de passage dans le bâtiment avant permet d'accéder à l'annexe arrière ; qu'un jardin occupe le restant de la parcelle ;

Considérant qu'un second entrepôt en R+1 a été accolé à l'annexe, supprimant le jardin et occupant ainsi l'ensemble de la parcelle arrière ; que cet entrepôt ne figure pas dans les plans de la situation légale du PU-5689 de 1901 mais qu'il est visible sur Bruciel et brugis depuis au moins 1930 ;

Considérant que la demande se concentre sur les 2 annexes arrières en intérieur d'îlot ; que la première partie de la demande concerne la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en R+1+T en logement et son réaménagement intérieur ; que la demande ne modifie pas la volumétrie de l'annexe ; que seul une partie du RDC est réduite, d'environ 25m², afin d'étendre le passage carrossable et permettre un accès direct à l'entrepôt arrière depuis la rue ; que le nouveau logement compte ainsi en situation projetée 48m² au RDC, 75m² au R+1 et environ 75m² sous combles ; qu'il reprend les pièces de vie cuisine-séjour-salle à manger au RDC et 3 chambres au R+1, ainsi qu'un grenier non aménagé sous combles ; que la proposition d'un grand logement supplémentaire au sein de la parcelle est positif en soi car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de créer ou maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que le logement du point de vue de son aménagement intérieur est globalement qualitatif ; que cependant la distance entre l'annexe et les autres bâtiments de la parcelle est jugée insuffisante pour assurer l'intimité des logements ; que les pièces de vie projetées dans l'annexe ont des vues à la fois sur le bâtiment avant et arrière et souffrent en conséquence de cette proximité ; qu'en outre la présence d'un logement supplémentaire sur la parcelle n'est pas accompagnée d'une proposition de locaux communs suffisante et que cela déroge aux art.16 et 18 du Titre II du RRU ; que la demande de régularisation du changement de destination de l'entrepôt en logement n'est dès lors pas jugée qualitative dans la configuration actuelle ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que les dérogations au titre II du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la démolition d'une partie de l'entrepôt arrière en R+1 ; qu'il représente une superficie de 197 m² au total, soit 130m² au RDC et 67m² en mezzanine ; que le volume de l'entrepôt dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle mais que la dérogation à l'art.4 du RRU n'est pas d'application car ce volume est présent depuis au moins 1930 et peut être considéré comme légal ; que le volume de l'entrepôt est réduit sur une tranche de 6,90m de longueur afin d'aménager un jardin arrière de 32m² pour le nouveau logement situé dans l'annexe centrale ; que le projet supprime également le volume du WC extérieur et végétalise une partie de la cour existante ; que ces interventions, bien que positives, restent minimes par rapport à la densité encore trop importante de la parcelle et par rapport aux nuisances engendrées par la présence d'un logement en intérieur d'îlot ; qu'elles n'améliorent pas de manière suffisante les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ceci, en contradiction avec la prescription

générale 0.6. du PRAS ; que la proposition ne crée pas de surface de pleine terre significative sur la parcelle et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU n'est pas accordée ;

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. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **08/04/2025** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « **ART.126 : la démolition partielle de 2 annexes en intérieur d'îlot et la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en logement** » ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **26/08/2025 au 09/09/2025** et à l'avis de la commission de concertation du **16/09/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/08/2025 ;

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

Considérant qu'en situation légale, suivant le PU-5689, la parcelle reprend un bâtiment en R+3+T à l'avant et une annexe en R+1+T en intérieur d'îlot ; que le bâtiment avant reprend 4 appartements au total ; que l'annexe arrière accueille un entrepôt au RDC + des espaces liés à l'entrepôt aux niveaux R+1 et combles ; que le bâtiment avant ne fait pas partie de la demande ; que l'annexe arrière en R+1+T représente une superficie de 225 m² au total, soit 75m² par niveau ; qu'une cour et un bâtiment au R+1 sépare les 2 bâtiments et qu'une servitude de passage dans le bâtiment avant permet d'accéder à l'annexe arrière ; qu'un jardin occupe le restant de la parcelle ;

Considérant qu'un second entrepôt en R+1 a été accolé à l'annexe, supprimant le jardin et occupant ainsi l'ensemble de la parcelle arrière ; que cet entrepôt ne figure pas dans les plans de la situation légale du PU-5689 de 1901 mais qu'il est visible sur Bruciel et Brugis depuis au moins 1930 ;

Considérant que la demande vise la démolition partielle de 2 annexes en intérieur d'îlot et la régularisation du changement de destination de l'entrepôt situé dans l'annexe centrale en R+1+T en un grand logement de 2 chambres + bureau ; qu'une partie du RDC est réduite, d'environ 25m², afin d'étendre le passage carrossable et permettre un accès direct à l'entrepôt arrière depuis la rue ; que l'entrepôt arrière est démoli sur 2 travées afin de permettre la création d'un jardin d'environ 55 m² ;

Considérant que la proposition d'un grand logement supplémentaire au sein de la parcelle est positive en soi car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est essentiel de pouvoir leur offrir des logements adaptés à leurs besoins ; que la proposition antérieure intégrait également un logement en intérieur d'îlot, mais a été refusée lors de la commission de concertation du 19 novembre 2024, en raison de vis-à-vis jugés excessifs entre l'annexe centrale et les

bâtiments situés à l'avant et à l'arrière de la parcelle (distances respectives de 7 mètres avec le bâtiment avant, et de 6,9 mètres avec le dépôt arrière) ; que la distance de 7 m peut difficilement être modifiée mais devient acceptable si les espaces situés à l'arrière de l'annexe ne génèrent pas de vis-à-vis avec le bâtiment avant ; qu'il convient dès lors d'adapter l'aménagement de l'espace actuellement prévu comme 'bureau/chambre', en le réservant exclusivement à toute autre utilisation ne nécessitant pas de grande baies et par conséquent n'engendrant pas de vis-à-vis sensibles sur la construction avant (dressing, buanderie, etc..) ;

Considérant par ailleurs que le dépôt situé à l'arrière de la parcelle est démoli sur deux travées, permettant ainsi de porter la distance entre le bâtiment central et la construction arrière à 11,54 mètres, contre 6,9 mètres dans la proposition initiale ; que cette intervention constitue une amélioration notable car elle réduit la densité bâtie en intérieur d'îlot, accroît la perméabilité de la parcelle et atténue les vis-à-vis donnant sur les pièces de vie de l'annexe ; que dans ce contexte la proposition d'un logement dans l'annexe centrale en intérieur d'îlot devient acceptable ;

Considérant que la demande vise le maintien de l'activité dépôt en fond de parcelle et que pour permettre son accès un passage carrossable est aménagé et l'annexe centrale partiellement démolie au niveau du RDC ; que le volume de l'entrepôt s'étend sur plus des trois quarts de la profondeur de la parcelle ce qui constitue une dérogation à l'art.4 du RRU ; que le volume de l'entrepôt est présent depuis au moins 1930 et peut être considéré comme légal ;

Considérant toutefois que cette activité ne peut nuire aux voisins et au logement en lui-même ; qu'elle doit strictement rester accessoire au logement et ne peut être exploitée de façon indépendante ;

Considérant que la demande végétalise l'ensemble du jardin arrière, ce qui est positif ; qu'il y a lieu de prévoir 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 ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une petite cour extérieure privative avant, avec des emplacements vélos, entre l'annexe centrale et le bâtiment avant ; que cette cour privée et partiellement végétalisée semble peu nécessaire compte tenu de la présence du grand jardin arrière ; qu'il convient de maintenir l'espace extérieur avant en cour commune aux 2 bâtiments, aménagée de façon neutre, sans délimitation privative ; qu'il convient de prévoir un espace vélos pour le logement dans les limites de l'annexe (espace intérieur ou extérieur) ;

Considérant par rapport à l'aménagement du logement ; qu'il est jugé suffisamment acceptable mis-à-part l'aménagement de la partie bureau/chambre à l'avant du 1^{er} étage comme expliqué plus haut ;

Considérant que la façade avant de l'immeuble à rue a vu ses châssis modifiés sans permis, ce qui n'est pas acceptable ; que cette situation est à régulariser ; que seule une situation proche de l'origine (châssis bois, porte à double battants pour la porte cochère, etc) ne pourra être acceptée ;

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 **22/08/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Remplacer la chambre du R+1 de l'annexe centrale par une pièce de type dressing ou buanderie ou toute autre utilisation ne nécessitant pas de vues importantes et directes sur le bâtiment avant ;
- Les surfaces de dépôt en intérieur d'ilot doivent être corrigées en logement dans l'annexe I vu que l'activité n'est qu'accessoire au logement central en situation projetée
- Convertir l'espace extérieur situé entre l'annexe centrale et le bâtiment avant (zone qui est sous un bâtiment en R+1), en cour commune aux deux bâtiments, aménagée de façon neutre et sans délimitation privative ; prévoir un espace vélos pour le logement dans les limites de l'annexe (espace intérieur ou extérieur) ;

Article 2

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

- veiller à bien végétaliser la zone jardin située entre l'annexe centrale et l'annexe arrière ; l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
- veiller de manière générale à une rénovation soignée, avec des matériaux durables et respectant les règles de l'art ;
- l'activité dépôt, en intérieur d'ilot, doit rester strictement accessoire au logement

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 I, art.4 – profondeur

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



