

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39151

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

1. Dossier PU-39151 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	ALPHA MEDICALS Monsieur Simon Goosse
<u>LIEU</u>	PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 13
<u>OBJET</u>	la construction d'un immeuble à appartements en R+3+ET avec un rez-de-chaussée commercial
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"> - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) - application de l'art. 153 §2.al 2 (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (la toiture) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 ALPHA MEDICALS représentée par Monsieur Simon Goosse pour la construction d'un immeuble à appartements en R+3+ET avec un rez-de-chaussée commercial, situé **Parvis Saint-Jean-Baptiste 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (la toiture)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 153 §2.al 2 (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.17 du Titre II du RRU (local vélo)
- l'art.6 du Titre VIII du RRU (stationnement)

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 **19/11/2025** ;

Vu de permis PU-38782, ayant reçu un avis défavorable unanime suite à la commission de concertation du 17/09/2024, portant sur « *la construction d'un immeuble de rapport en R+4 de 5 appartements + un RDC commercial (pharmacie)* »;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial, en zones d'habitation, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du « *Place Communale ; périmètre et ensembles urbains* » approuvé en date du 23/02/2017, et dans les limites de la zone de protection du bien classé '*Hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean*' arrêté le 13/04/1995 ;

Considérant que la présente demande concerne la construction d'un immeuble de rapport de gabarit R+3+ET comprenant cinq appartements ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée ; que la parcelle, actuellement vierge, est encadrée par deux mitoyennetés : un bâtiment en R+3 à droite et un bâtiment en R+2+C à gauche ; que la parcelle présente une superficie de 156 m² ; que le projet développe une surface hors sol de 580 m² pour une emprise au sol équivalente à 156 m² ;

Considérant que la demande vise plus précisément l'implantation, au rez-de-chaussée, d'un commerce (pharmacie) de 127 m², complété par 83 m² de surfaces en sous-sol ; qu'aux étages sont réparties 5 unités de logement, à savoir : au R+1 : un appartement de trois chambres ; au R+2 : un studio et un appartement d'une chambre ; au R+3 : un appartement d'une chambre ; aux niveaux R+3/R+4 : un duplex de deux chambres ;

Que la mixité des affectations (commerce/logement) est positive pour une parcelle située en zone d'habitation et en lisière de noyau commercial et que la présence d'un commerce au rez-de-chaussée contribue à la dynamique du quartier en proposant une façade ouverte sur l'espace public ; Que l'offre d'un logement de 3 chambres constitue un apport qualitatif, compte tenu des besoins importants en grands logements sur le territoire communal ; qu'il est d'ailleurs recommandé, lors de toute construction d'immeuble, de prévoir au minimum 20% de logements de grande taille (3 chambres minimum) ; que cette partie de la demande apparaît dès lors qualitative en termes de programme et qu'elle est acceptable ;

Considérant que le volume du rez-de-chaussée couvre l'entièreté de la parcelle ; que cela constitue une dérogation aux prescriptions du Titre I du RRU en matière de profondeur (dépassement des ¾) ainsi qu'à l'article 13 relatif au pourcentage minimal de surface perméable dans les zones de cours et jardins ; que la proposition ne répond pas non plus à la prescription générale 0.6 du PRAS visant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Que néanmoins, situé en lisière de noyau commercial, le site se prête à une occupation complète de la parcelle, favorable au bon fonctionnement du commerce et à la dynamique du quartier ;

Que cette occupation est par ailleurs compensée par l'aménagement d'une toiture verte intensive de ± 1 m de substrat sur le volume du rez-de-chaussée, assurant une végétalisation conséquente et une qualité paysagère en intérieur d'îlot ;

Qu'au regard de tous ces éléments cette partie de la demande est jugée acceptable et que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU peuvent être accordées ;

Considérant que le niveau supérieur en retrait dépasse d'environ 60 cm le profil du voisin le plus haut (n°12 Parvis Saint-Jean-Baptiste) et que le garde-corps de la terrasse dépasse également le profil de la construction la plus haute ; que ces propositions dérogent à l'article 6 du Titre I du RRU ; que lors de la commission de concertation du 17/09/2024 relative au PU-38782, le gabarit en R+4 avait été jugé trop impactant et que les membres de la commission de concertation s'accordaient sur un gabarit en R+3 ; que toutefois, dans la présente demande, l'étage en retrait est réduit et est davantage en retrait des façades avant et arrière ; qu'il en résulte une très faible perception depuis l'espace public et l'absence d'impact sur les constructions voisines et sur l'intérieur d'îlot ; que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable et que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant que le bâtiment dépasse de 3 m le voisin de gauche en fond de parcelle ; que le garde-corps de la terrasse dépasse le profil de la construction la plus haute et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que ces dépassements génèrent une ombre portée en début et fin de journée, comme démontré dans l'étude d'ensoleillement transmise par l'architecte du projet ; que celle-ci n'affecte toutefois que la cage d'escalier du bâtiment voisin, sans porter atteinte aux qualités d'intérieur d'îlot et aux bonnes conditions d'habitabilité des logements voisins ; qu'en outre le garde-corps de la terrasse est traité de façon légère, avec un barreaudage métallique ;

Considérant au vu de tous ces éléments que cette partie de la demande est jugée acceptable que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est installée en partie arrière du volume en toiture ; que cela est susceptible de générer des bruits en intérieur d'îlot et qu'il convient de veiller à réaliser une installation peu bruyante, respectant les niveaux de DB autorisés à l'intérieur d'un îlot résidentiel ;

Considérant que les logements projetés sont globalement fonctionnels et bénéficient tous d'une double orientation, ce qui constitue un atout ; que l'aménagement proposé respecte les prescriptions du Titre II du RRU ; que toutefois le volume WC de l'appartement studio de gauche au niveau R+2 est placé dans la pièce de vie (séjour/chambre) et que cette dernière paraît dès lors étriquée ; qu'il convient revoir l'aménagement du studio afin de retrouver des proportions/dimensions harmonieuses dans la pièce de vie ;

Considérant que les terrasses prévues sont de dimensions très réduites, ce qui est fort regrettable pour une construction neuve ; que ce point avait déjà été relevé lors de la commission de concertation du 19/09/2024 relative au PU-38782 ; que néanmoins l'agrandissement des terrasses ne permet pas de maintenir des surfaces minimales réglementaires dans les chambres ; que pour cette raison cette partie de la demande est jugée acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de locaux communs en sous-sol et au rez-de-chaussée ; que le bâtiment est dépourvu de stationnement voitures ; que l'absence de parking dans un contexte de parcelle modeste est acceptable, d'autant plus que la zone est classée en accessibilité B et que le projet prévoit un local vélo au rez-de-chaussée, aisément accessible depuis la rue ; que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU peut dès lors être accordée ; que le local vélo est toutefois de petite taille et qu'au vu de l'absence de places de stationnement automobiles, il est indispensable d'assurer un minimum d'un emplacement vélo par chambre, soit 2m² par chambre (16m² au total) ; qu'il convient dès lors d'agrandir la taille du local vélo pour répondre à cette exigence ;

Considérant que la parcelle se situe en ZICHEE, dans le périmètre « Place Communale, périmètre et ensembles urbains » (23/02/2017) et dans la zone de protection de l'Hôtel communal classé (13/04/1995) ; qu'à ce titre, une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant que le demandeur indique avoir retravailler la façade depuis le PU-38782 afin de répondre aux recommandations de la commission de concertation datant du 19/09/2024; que le rapport plein/vide est ré-équilibré, que le rythme/largeur des baies est maîtrisé et que la corniche est davantage affirmée ; que ces modifications participent positivement à l'harmonie de la façade sur rue et rappellent davantage le vocabulaire architectural des façades néoclassiques ; qu'un travail fin sur les garde-corps est projeté, prévoyant une double épaisseur de barreaudages couleur blanche en partie basse ; que cela ajoute du relief à la façade et permet de filtrer les vues, offrant ainsi davantage d'intimité aux logements, ce qui est positif ;

Considérant que les matériaux proposés sont globalement qualitatifs et durables : parement en pierre claire au soubassement, appuis en pierre, châssis en aluminium anodisé, garde-corps thermolaqués ; que le choix d'un enduit rugueux donne un certain relief et une expressivité à la façade avant ;

Considérant que le volume en toiture est en bardage aluminium anodisé avec des menuiseries également en aluminium anodisé ; que le volume en toiture est fort discret car placé en retrait de la façade, visible uniquement depuis la place ; que le matériau en aluminium anodisé confère à ce volume en retrait un aspect immatériel et réfléchissant, permettant de le fondre davantage dans le paysage urbain environnant ;

Considérant que l'ensemble de ces propositions améliorent l'harmonie de la façade sur rue ; que la commission de concertation apprécie vivement la finesse du vocabulaire architectural employé pour

la façade rue ; que la composition s'inspire de l'esprit néoclassique tout en conférant au bâtiment un aspect contemporain épuré assumé ; que cette partie de la demande est dès lors jugée positive et qu'elle est acceptable ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie est prévue, principalement pour le commerce comme soulignée par l'architecte en séance ; qu'il convient de prévoir une gestion complète des eaux pluviales sur la parcelle, étayée par une note explicative et une note de calculs ; Considérant que les plans ne précisent pas le matériau du soubassement en façade sur rue ; qu'il y a lieu de compléter cette information ;

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 **19/11/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- retravailler l'aménagement du studio situé au niveau R+2 afin de retrouver des proportions/dimensions harmonieuses dans la pièce de vie ;
- agrandir la taille du local vélo afin de garantir un minimum de 1 stationnement vélo/chambre, soit 2m² par chambre (16m² minimum au total pour le local vélo) ;
- préciser le matériau de soubassement de façade sur les plans ;
- fournir une note explicative et une note de calculs pour expliquer la gestion complète des eaux pluviales sur la parcelle ;

Article 2

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

- Veiller à bien aménager une toiture verte intensive de ± 1 m de substrat sur le volume du rez-de-chaussée, assurant une végétalisation conséquente et une qualité paysagère en intérieur d'îlot ;
- Pour la pompe à chaleur installée en toiture : veiller à réaliser une installation peu bruyante, respectant les niveaux de DB autorisés à l'intérieur d'un îlot résidentiel ;
- S'assurer de la bonne gestion des E.P sur la parcelle ;

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur de la façade

Titre I, art. 13 – surface perméable

*Titre VIII, art. 6 – stationnement
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

