

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39142

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

13. Dossier PU-39142 - jib

<u>DEMANDEUR</u>	DA'VA Monsieur Elvis KUQ
<u>LIEU</u>	RUE REIMOND STIJNS 87
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination de bureaux et de locaux de stockage accessoires à un entrepôt en équipement (lieu de culte - 130m2) - En zone mixte
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 2 courriers dont 0 demandes d'être entendu
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription particulière 3.5.1° 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)

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 DA'VA représentée par Monsieur Elvis Kuq pour régulariser le changement de destination de bureaux et de locaux de stockage accessoires à un entrepôt en équipement (lieu de culte - 130m2), **Rue Reimond Stijns 87** ;

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 particulière 3.5.1° 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 que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : art.4 (voie d'accès), art.10 (portes intérieures), art.13 (WC)

Considérant **que 2 courriers de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'agit d'une remarque favorable d'un usager des lieux qu'il décrit de calme, propre, respectueux du voisinage et près de chez lui et d'une remarque défavorable au projet qui provoque des nuisances acoustiques ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/10/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-14100, délivré en date du 24/07/1925, pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale comprend, au rez-de-chaussée, dans un bâtiment avant R+2+T: des bureaux et espaces de stockage ainsi qu'une entrée cochère ; que tous ces espaces sont liés à une activité productive à l'arrière (bâtiment R+2) ; que les étages du bâtiment avant reprennent 1 logement au premier étage et 1 logement au deuxième étage ;

Considérant que la commission de concertation juge très regrettable qu'aucune mesure de végétalisation ne soit prise au sein de ce projet dans le cadre du changement de destination ; que le projet aurait pu mieux répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le lieu de culte, à régulariser, s'établit sur le rez-de-chaussée du bâtiment avant, entrée cochère comprise ;

Considérant que les plans actuels ne reprennent pas le bâtiment arrière comme faisant partie de la demande ; que ce bâtiment doit pourtant toujours rester accessible et utilisable ; qu'en ceci le projet bloque et ne prend pas en compte le bâtiment arrière et fait que la situation projetée ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant que les locaux utilisés ne sont pas des plus fonctionnels vu leur configuration, ce qui est regrettable ;

Considérant que les espaces de ce lieu de culte ne sont pas adaptés au PMR seuil à l'entrée de plus de 2 cm, absence de WC PMR, portes intérieures pas adaptées, ce qui déroge respectivement aux articles 4, 13 et 10 du Titre IV du RRU ;

Considérant qu'aucune mesure n'est prise en matière de mobilité ;

Considérant que des aménagements sont proposés en termes d'acoustique ; qu'il serait toutefois judicieux de consulter le Facilitateur Développement durable afin de vérifier que les mesures prises sont suffisantes face au risque de nuisances sonores ;

Considérant que la proposition de façade avant n'est pas convaincante en termes de proportions ;

Considérant que la commune de Molenbeek Saint-Jean dispose de la situation d'origine dans les plans d'archives ; que les proportions de châssis et de leur dessin y sont plus simple et harmonieuse ; qu'il conviendrait, dès lors, de retrouver l'esprit du PU-14100 pour le dessin des châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que les châssis aux étages ne respectent pas la situation de droit en plan ;

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 DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

