

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39071

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

11. Dossier PU-39071 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Stetiu Liviu
<u>LIEU</u>	RUE AUGUSTE VAN ZANDE 52
<u>OBJET</u>	la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée et sous-sol d'une maison de rapport ainsi que modifier de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 14B « RUE J. GENOT » approuvé par arrêté royal en date du 14/07/1951. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé QUARTIER CHAUSSEE DE GAND-RUE VAN ZANDE approuvé par arrêté royal en date du 03/10/1951.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

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 Monsieur Stetiu Liviu pour la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée et sous-sol d'une maison de rapport ainsi que modifier de la façade avant, **Rue Auguste Van Zande 52** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art.10 (éclairage naturel), art.16 à 18 (locaux communs) ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/03/2026 ;

Vu le refus du PU-38567, daté du 18/07/2024, pour ART126/1 la régularisation du changement de destination d'un commerce avec atelier en logement au rez-de-chaussée et sous-sol d'une maison de rapport ainsi que la modification de la façade avant et l'avis de la commission de concertation du 26/03/2024 pour le même objet ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **PPAS 14B : J. GENOT approuvé** en date du 14/07/1951. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **PPAS : QUARTIER CHAUSSEE DE GAND-RUE VAN ZANDE approuvé** en date du 03/10/1951 ;

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol d'une maison de rapport ; que le rez-de-chaussée est légalement destiné à un espace commercial et le sous-sol à la fonction d'atelier ; que la partie concernée par la présente demande dispose d'une superficie de 126m² (dont 70m² au rez-de-chaussée et 55,5m² au sous-sol) ; que le bien comporte également 2 unités de logement aux étages supérieurs ;

Considérant que le projet propose une cour anglaise comme demandé dans l'avis de la commission de concertation du 26/03/2024 pour éclairer les locaux en sous-sol ; que cette cour est installée sur la zone de cour et jardin et non sur la volumétrie existante ; que le projet augmente ainsi l'emprise au sol du bâti déjà octroyé en dérogation au PPAS en 1977 ; que cette possibilité ne tend pas à améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot conformément à la prescription 0.6 du PRAS et ne peut dès lors être accepté pour ces 2 raisons ;

Considérant que la profondeur de la cour anglaise est trop faible pour conférer assez de qualité au-sol sol à habiter ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la cour anglaise au sein de la volumétrie existante (profondeur de 2,20m (équivalent à la dernière travée) ;

Considérant que le projet prévoit une toiture végétale, comme en situation légale, d'une hauteur de terre minimum de 20 cm et sans ouverture de toiture comme recommandé dans l'avis de la commission de concertation du 26/03/2024 ; que cet aspect du projet est dès lors à conserver ;

Considérant que l'aménagement intérieur du sous-sol prévoit une chambre en lien avec la cour anglaise au sous-sol et un bureau sans fenêtre à l'arrière de la chambre ; que les pièces de vie ainsi qu'une salle de bains sont prévues au rez-de-chaussée ;

Considérant que la configuration du sous-sol déroge à l'article 10 du Titre II du RRU vu le non-éclairage de l'espace bureau ; que ceci n'est pas acceptable dans le cadre du changement de destination du commerce avec atelier en logement ; qu'en effet, toute pièce de vie devrait bénéficier d'une vue dégagée vers l'extérieur et d'une luminosité naturelle suffisante ;

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée sont insuffisamment éclairées ; que la commission de concertation du 26/03/2024 recommandait de justifier cette dérogation ou de placer

une coupole au-dessus de la cuisine, ce qui n'a pas été réalisé ; qu'il a dès lors lieu de suivre cette recommandation ;

Considérant que le projet ne comporte pas de locaux communs malgré la demande de création d'un nouveau logement ; qu'il déroge aux articles 16 à 18 du Titre II du RRU ; que la commission de concertation, le 26/04/2024 avait demandé la création d'un local vélos, ce qui n'est pas réalisé dans le présent projet ; que cette recommandation est en effet suffisante pour un immeuble de cette taille qui ne doit pas nécessairement contenir un local pour le matériel de nettoyage ou de local poubelles ; qu'il y a dès lors lieu de créer un local vélos au rez-de-chaussée pour pouvoir créer un nouveau logement à la place du commerce avec atelier ;

Considérant que la façade avant, au rez-de-chaussée, retrouve, comme finition, des éléments en mosaïque vénitienne 2x2cm comme en situation légale mais que la couleur n'est pas précisée ; que le matériau projeté doit s'intégrer au voisinage ;

Considérant que le projet maintient le panneau en aluminium sous le châssis et ne relève pas suffisamment le soubassement en pierre bleue contrairement à ce qui a été demandé par la commission de concertation le 26/04/2024 ; qu'il y a dès lors lieu de suivre ces recommandations pour la façade avant ;

Considérant qu'une descente d'eau de pluie (DEP) figure dans les plans de situation projetée mais pas en situation légale ; qu'il n'est pas possible de la dater ; qu'elle est en zinc munie d'une souche pluviale ;

Considérant que la commission de concertation de Molenbeek-Saint-Jean n'est pas favorable à la création de DEP en saillie sur l'espace public ; que cela ne contribue en effet pas à l'embellissement de l'espace public ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une DEP à l'intérieur du bâtiment ou de la dévier vers l'arrière ;

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 :

- prévoir la cour anglaise au sein de la volumétrie légale (profondeur de 2,20m (équivalent à la dernière travée) et supprimer le bureau au profit de la chambre
- conserver une toiture végétale d'une épaisseur de substrat d'au moins 20 cm sans ouverture de toiture pour ce sous-sol comme déjà proposé
- installer une coupole au-dessus de la cuisine ou justifier la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU
- créer un local vélos au rez-de-chaussée
- proposer une teinte harmonieuse par rapport au voisinage pour les carreaux en mosaïques vénitienne 2x2cm
- supprimer le panneau en aluminium sous le châssis et rehausser la plinthe en pierre bleue jusqu'au seuil de fenêtre
- prévoir une DEP à l'intérieur du bâtiment ou de la dévier vers l'arrière

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 II, art. 16 et 18 – local poubelles, local pour le matériel de nettoyage
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES


URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

