

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39159

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

2. Dossier PU-39159 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Bachir Hajji
<u>LIEU</u>	RUE DU NIVEAU 16A
<u>OBJET</u>	le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale avec création d'un 2ème étage avec terrasse arrière ART126: le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale R+2 avec création d'un toit terrasse avec volume d'accès au 3e étage
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<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>	- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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, selon l'art.126/1 du COBAT, par Monsieur Bachir Hajji pour le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale R+2 avec création d'un toit terrasse avec volume d'accès au 3e étage modifiant la demande initiale portant sur le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale avec création d'un 2ème étage avec terrasse arrière, **Rue du Niveau 16A** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2026 au 16/01/2026 et à l'avis de la commission de concertation 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)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

- 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))

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.8 (WC) et art.10 (éclairage naturel)

Considérant que l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune remarques ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 03/02/2026 sur la demande initiale portant sur : « le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale avec création d'un 2ème étage avec terrasse arrière » et dont la teneur suit :

« Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que la CRMS n'a pas souhaité rendre d'avis pour ce dossier ;

Vu le permis PU-33174, délivré le 11/02/2005, pour la réutilisation d'un immeuble de 2 niveaux en laboratoire photographique avec un commerce au rez-de-chaussée ;

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 est un immeuble R+1 comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec atelier photographie à l'étage lié au commerce ;

Considérant que le projet prévoit de rajouter un étage pour transformer l'immeuble en maison unifamiliale ;

Considérant que l'intégration de la façade au contexte n'est pas pensée en situation projetée, en particulier au rez-de-chaussée ; que le dessin est très simple ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ; qu'en effet, la façade projetée est plus basse de +/- 40cm, ce qui vient souligner ce problème d'intégration ;

Considérant que le projet propose de préserver la volumétrie existante aux R+0/R+1, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS qui demande d'améliorer les qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que ces améliorations profitent normalement à une meilleure gestion de l'eau de pluie, à la biodiversité et permet de lutter contre les îlots de chaleur et sont donc importantes pour tout projet ;

Considérant que la proposition de volumétrie handicape le projet de maison unifamiliale vu l'absence d'extérieur en lien avec les espaces de vie, vu l'impossibilité d'avoir des espaces traversants aux R+0/R+1 et ou éclairés de façon qualitative ; que le projet déroge d'ailleurs à l'article 10 du Titre II du RRU à ces 2 niveaux vu l'éclairage uniquement en façade avant et l'éclairage seulement indirect à l'arrière par un puit de lumière dont la baie est située au R+2 ;

Considérant que la volumétrie n'est pas pensée en fonction du contexte au dernier niveau qui est une ajoute en situation projetée vu qu'il dépasse, en profondeur, les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui appuie un manque d'intégration et déroge à l'article 4 du Titre I du RRU comme la rehausse du mur mitoyen par un brise-vue jusqu'au fond de la parcelle et du côté du mitoyen le moins profond (rue du Niveau 16a) ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas qualitatif du point de vue de l'éclairage naturel comme expliqué plus haut ; qu'il pose également problème au R+1 qui comprend beaucoup d'espaces perdus au niveau de l'articulation entre le bureau et les escaliers ;

Considérant que le séjour de 72m² est probablement surdimensionné, tout comme le bureau (32m²) et les chambres au R+2 (28m² et 30m²) ; qu'un dimensionnement plus en phase avec les recommandations du Titre II du RRU permettrait de dégager de l'espace en fond de parcelle pour un espace extérieur dégagé depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en plus de cela, le projet propose des WC sans sas au R+0 et au R+1, ce qui déroge à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en l'absence de parking voiture, le projet devrait proposer un local vélos adapté au nombre de chambres et d'oreillers, ce qui n'est pas le cas ;

Considérant que la dalle du 2^e étage est à seulement 2,30m en situation légale (PU-33174) par rapport au plancher du 1^{er} étage ; que les plans de situation existante semblent démontrer une hauteur de 2,50m ; que si tel n'était pas le cas, la commission de concertation émet des doutes quant à la possibilité de modifier cette hauteur sous plafond, ce qui ne serait pas favorable à la fonction logement eu égard des prescriptions de l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant que ce projet ne peut être accepté tant pour sa volumétrie trop dense que son aménagement intérieur pas assez qualitatif ;

Considérant que l'immeuble semble habiter aujourd'hui ; que le demandeur doit régulariser cette situation ;

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 26/02/2026 ;

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 initial est modifié en « le changement de la destination d'un commerce avec atelier en maison unifamiliale R+2 avec création d'un toit terrasse avec volume d'accès au 3e étage » ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art.8 (WC) et art.10 (éclairage naturel)

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

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent toujours une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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 le projet modifié répond, pour sa volumétrie et son implantation, favorablement aux remarques de la commission de concertation du 03/02/2026 et n'est pas dérogoire au Titre I du RRU ;

Considérant que l'implantation du volume en toiture n'a pas d'incidence pour les voisins ; qu'il empiète sur une corniche latérale existante ; qu'il y a dès lors lieu de remettre une étude quant à la gestion de l'eau de la toiture existante du voisin ;

Considérant que le jardin est très peu détaillé ; que la parcelle reste densément bâtie ; que la commission de concertation a besoin de garantie quant à la conservation d'une zone de cour et jardin perméable et plantée ; qu'il y a dès lors lieu d'opter pour un revêtement perméable dans la zone de cour et jardin permettant l'installation d'une table adaptée à une famille et de prévoir des espèces végétales adaptées aux zones d'ombres autour de ce revêtement ;

Considérant que le projet va devoir démolir la dalle du 2^e étage pour avoir une hauteur conforme au Titre II du RRU (2,50m) ; que le permis ne sera pas valable sans cette hauteur minimum à tous les étages ;

Considérant que le nouvel aménagement prévoit une cuisine + salle à manger (41m²) donnant sur le jardin au rez-de-chaussée avec un local vélos en tampon par rapport à la rue ; qu'au premier étage, l'aménagement intérieur prévoit, côté rue, une chambre principale avec salle d'eau attenante et un salon (+/-26m²), côté jardin ; qu'un WC est accolé à la salle de bains et donne directement sur le séjour ; que le 2^e étage comprend 3 chambres avec, au centre de l'étage, les différentes salles d'eau ; Considérant que le volume en toiture sert de pergola au sein de la toiture végétalisée d'une épaisseur minimum de 18 cm ; qu'il faudra veiller à la bonne exécution de celle-ci ;

Considérant que la pièce de vie du rez-de-chaussée déroge légèrement à l'article 10 du Titre II du RRU (coefficient de 0,18) ; que ceci peut être accepté pour conserver l'espace vélos en tampon qui est utile et du fait que la cuisine ne doit normalement pas être éclairée ; qu'il y a un séjour parfaitement éclairé au 1^{er} étage et qu'on part d'une situation existante ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, le WC déroge à l'article 8 du Titre II du RRU ; que ce WC ne donne sur le séjour que via un espace couloir sans porte ; que ceci est suffisant ;

Considérant que les 2 chambres côté rue ne répondent pas à l'article 10 du Titre II du RRU ; que ceci n'est pas suffisamment qualitatif ;

Considérant que l'élévation à rue permet difficilement de se projeter au niveau des lignes de dessin ;
Considérant que le garde-corps du toit terrasse n'a pas de légende ;
Considérant que les divisions de châssis sont trop différentes entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
Considérant que le revêtement en pierre noire, au rez-de-chaussée, ne paraît pas harmonieux par rapport aux façades mitoyennes ;

Considérant que le matériau PVC n'est pas suffisamment qualitatif pour une façade en ZICHEE et dans la zone de protection de l'Hôtel Communal de Molenbeek-Saint-Jean ;
Considérant que les descentes d'eau de pluie (DEP) ne sont pas dessinées à l'avant comme à l'arrière ;
Considérant que le couvre mur en façade avant n'est pas assez marqué ;
Considérant que les ouvertures de baies du 2^e étage doivent être revue en conformité avec l'article 10 du Titre II du RRU ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition qualitative pour la façade avant en veillant à la conformité à l'article 10 du Titre II du RRU au 2^e étage (éventuellement prévoir une autre matérialité pour cet étage) + veiller à dessiner les bonnes épaisseur pour les châssis et retirer les lignes représentant l'aménagement intérieur, prévoir la DEP en façade arrière ou l'intégrer à l'épaisseur de la façade, prévoir des châssis en aluminium gris ou en bois et une finition en pierre bleue pour le rez-de-chaussée au lieu de pierre noire sur au moins 60 cm de hauteur, prévoir un garde-corps de même teinte que les châssis en toiture, prévoir un couvre mur de même teinte que les châssis et plus épais pour mieux marquer la toiture ;

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

d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- remettre une étude quant à la gestion de l'eau de la toiture existante du voisin suite à la modification de la corniche latérale
- opter pour un revêtement perméable dans la zone de cour et jardin permettant l'installation d'une table adaptée à une famille et prévoir des espèces végétales adaptées aux zones d'ombres autour de ce revêtement
- faire une proposition qualitative pour la façade avant en veillant à la conformité à l'article 10 du Titre II du RRU au 2^e étage (éventuellement prévoir une autre matérialité pour cet étage) + veiller à dessiner les bonnes épaisseurs pour les châssis et retirer les lignes représentant l'aménagement intérieur, prévoir la DEP en façade arrière ou l'intégrer à l'épaisseur de la façade, prévoir des châssis en aluminium gris ou en bois et une finition en pierre bleue pour le rez-de-chaussée au lieu de pierre noire sur au moins 60 cm de hauteur, prévoir un garde-corps de même teinte que les châssis en toiture, prévoir un couvre mur de même teinte que les châssis et plus épais pour mieux marquer la toiture

Article 2

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

- Le permis n'est pas valable si tous les niveaux n'ont pas une hauteur de 2,50m sous plafond comme proposé en plans
- La toiture végétalisée sur le toit terrasse doit être exécutée conformément aux plans

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. 8 – WC

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

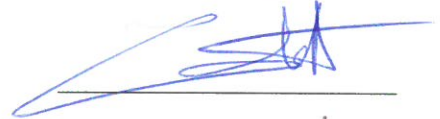
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

