

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39081

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/09/2025

1. Dossier PU-39081 - np

DEMANDEUR

Le Logement Molenbeekois S.C.R.L. Monsieur Frédéric DUFOUR

LIEU

RUE FERNAND BRUNFAUT 35

OBJET

Rénover l'enveloppe extérieure et les techniques d'un bâtiment de logements sociaux (suppression de 2 logements au rez pour la création d'un équipement collectif) et l'aménagement de ses abords

ZONE AU PRAS

- zones mixte

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier(s) dont 8 demande(s) d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 Le Logement Molenbeekois S.C.R.L. représentée par Monsieur Frédéric DUFOUR pour Rénover l'enveloppe extérieure et les techniques d'un bâtiment de logements sociaux (suppression de 2 logements au rez pour la création d'un équipement collectif) et l'aménagement de ses abords, **Rue Fernand Brunfaut 35** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

-le titre IV (accessibilité par les personnes à mobilité réduite)

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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du **15 juillet 2025** ;

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

Vu l'avis d'AccessAndGo-ABP du 20 août 2025, rendu en application du Titre IV et du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme relatifs aux normes d'accessibilité des immeubles, dont il ressort que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU et qu'il doit notamment :

- garantir qu'au moins une des portes d'entrée offre un libre passage de 95 cm (feuille de 103 cm) ;
- corriger l'implantation de la porte du hall du local associatif du rez-de-chaussée afin que la poignée soit située à 50 cm minimum d'un angle rentrant ;
- aménager la toilette PMR en prévoyant une aire de rotation libre de 150 cm, en plaçant le lavabo sur le mur latéral à la cuvette, en le dégageant par en dessous et en supprimant le meuble de lavabo ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Réaménager le rez-de-chaussée, avec la suppression de deux logements existants, la création d'un local associatif accessible au public, l'aménagement d'un local vélos de 104 emplacements ainsi que l'organisation des locaux techniques et compteurs ;
- Augmenter l'emprise au sol au rez-de-chaussée, par la construction d'un local vélos qui s'étend vers la rue Saint-Martin et d'un portique rythmé par des colonnes en bois, se prolongeant en structure des terrasses, implanté au droit de l'entrée des logements et du local associatif ;
- Rénover l'enveloppe extérieure du bâtiment par la mise en place d'un exosquelette en béton préfabriqué, permettant d'accueillir une nouvelle façade isolée en ossature bois et l'installation de balcons/terrasses privatives d'une profondeur variant entre 1,45 m et 1,70 m, de manière à offrir un espace extérieur à l'ensemble des 93 logements ;
- Habiller la nouvelle enveloppe par un bardage mixte, combinant du bardage métallique en réemploi issu du démontage de la tôle ondulée et des éléments de finition bois ponctuels ;
- Remplacer l'ensemble des châssis existants par de nouveaux châssis bois-alu (intérieur bois, extérieur aluminium thermolaqué), performants sur le plan énergétique et acoustique ;
- Placer des garde-corps métalliques pour les nouvelles terrasses, l'ensemble étant traité dans une teinte blanche uniforme ;
- Améliorer la qualité d'usage des logements existants, par l'intégration des anciennes terrasses en loggia au séjour, l'apport d'un espace extérieur pour chaque logement et l'amélioration de la performance énergétique (isolation, étanchéité à l'air, suppression des ponts thermiques) ;

- Mettre en conformité et moderniser les techniques, par la suppression des installations de gaz privatives et collectives, leur remplacement par un système de chauffage collectif via pompes à chaleur en toiture, l'amélioration de la ventilation, l'intégration de panneaux photovoltaïques et l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Réaménager les abords, comprenant l'aménagement d'une placette minérale végétalisée côté rue Saint-Martin, d'un jardin planté avec noues d'infiltration à l'est, et la réorganisation du stationnement, par la suppression de 5 emplacements sauvages et la reconfiguration de 12 places existantes en 7 places parallèles.

Motivation

Considérant que l'ajout de l'isolation et des terrasses entraîne une augmentation du volume global du bâtiment, justifiée par l'amélioration de la performance énergétique et de la qualité d'usage des logements ;

Considérant que la générosité des nouvelles terrasses et l'agrandissement des séjours, permis par la fermeture des anciennes loggias et l'épaisseur des modules de façade, améliorent sensiblement la qualité de vie des habitants ;

Considérant que la réinterprétation de la modénature de la façade apporte une allure contemporaine tout en respectant l'unité architecturale du bâtiment ;

Considérant que la solution adoptée permet de conserver et renforcer la structure existante, évitant une démolition lourde et limitant l'empreinte carbone du projet ;

Considérant que le bardage métallique en réemploi, issu du démontage de la tôle ondulée, permet de conserver les caractéristiques d'origine du bâtiment, à savoir une matérialité métallique et une trame simple et régulière ;

Considérant que les éléments ponctuels en bois apportent une variation limitée de texture sans altérer la lecture générale de l'immeuble, et que ce traitement assure à la fois le respect des caractéristiques d'origine et une intégration harmonieuse dans son environnement urbain ;

Considérant que les châssis bois-alu (intérieur bois, extérieur aluminium thermolaqué) assurent une meilleure performance énergétique et acoustique, et que leur finition blanche uniforme, associée aux garde-corps métalliques blancs, garantit la cohérence architecturale de la façade ;

Considérant que la suppression de deux logements au rez-de-chaussée permet la création d'un local associatif et d'un local vélos de grande capacité, contribuant à l'animation et à l'ouverture du rez-de-chaussée vers le quartier ;

Considérant que le projet entraîne une augmentation de l'emprise au sol au rez-de-chaussée, par la construction d'un local vélos s'étendant vers la rue Saint-Martin et d'un portique en béton préfabriqué porté par des colonnes en bois, prolongeant la structure des terrasses ;

Considérant que le local vélos dépasse l'alignement et se trouve partiellement implanté sur l'espace public, ce qui nécessite une autorisation communale et la validation de la modification de l'alignement ;

Considérant que les façades aveugles liées aux espaces techniques côté rue Saint-Martin nuisent à l'ambition d'un bâtiment ouvert sur 360°, et qu'il y a lieu d'y remédier par une végétalisation renforcée afin d'adoucir leur impact visuel et améliorer l'intégration urbaine ;

Considérant qu'il convient également de porter attention aux angles des logements afin d'éviter des vues directes intrusives entre la cuisine de l'appartement A et le séjour de l'appartement G ;

Considérant que la suppression des installations de gaz et leur remplacement par un système de chauffage collectif via pompes à chaleur, combiné à une amélioration de la ventilation, à l'intégration de panneaux photovoltaïques et à l'installation d'une citerne d'eau de pluie, modernise les techniques et réduit l'empreinte écologique du bâtiment ;

Considérant que l'aménagement d'une placette minérale végétalisée côté rue Saint-Martin et d'un jardin planté avec noues d'infiltration favorise la gestion durable des eaux pluviales et la biodiversité ;

Considérant qu'en application de l'article 3, §6 du titre VII du RRU, l'aménagement de la voirie et de ses abords doit assurer la continuité du cheminement piéton ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'ensemble des emplacements de stationnement sauvage, sans les remplacer, afin de garantir un trottoir continu et sécurisé.

Considérant que le projet active positivement le rez-de-chaussée, accroît l'habitabilité intérieure des logements et offre à chacun un espace extérieur, améliore les performances énergétiques de l'immeuble et revalorise son expression architecturale par une intervention esthétique cohérente, contemporaine et respectueuse de l'aspect d'origine, il y a dès lors lieu de conclure qu'il constitue une intervention globalement positive et peut être considéré favorablement.

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 15 juillet 2025 ainsi que l'Avis d'Access and Go lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Éviter les vues directes entre les locaux des appartements A et G par un traitement adapté des baies sur l'angle ;
- Prévoir une végétalisation renforcée côté rue Saint-Martin au droit des façades aveugles des espaces techniques.
- Supprimer l'ensemble des emplacements de stationnement sauvage, sans les remplacer.
- Obtenir l'autorisation communale pour l'implantation du local vélos empiétant sur l'espace public et la validation de la modification de l'alignement.
- Respecter l'avis du SIAMU et l'Avis d'Access and Go

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. 6 – toiture - éléments techniques
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



