

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39080

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/05/2026

3. Dossier PU-39080 - jb

| | |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u> | Monsieur Azzedine Khalifa |
| <u>LIEU</u> | PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 15 |
| <u>OBJET</u> | ART.126 la modification du volume arrière et de la façade avant d'une maison de commerce en R+2+T |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | - zone d'habitation, espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé le 23/02/2017 |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du 05/05/2026 au 19/05/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - 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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Monsieur Azzedine Khalifa pour la modification du volume arrière et de la façade avant d'une maison de commerce en R+2+T, **Parvis Saint-Jean-Baptiste 15** ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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)

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Azzedine Khalifa pour le passage de 1 à 2 logements, la modification du volume arrière et de la façade avant, d'une maison de commerce en R+2+T, sis **Parvis Saint-Jean-Baptiste 15** ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/11/2025** pour les motifs suivants :

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

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 18/11/2025 sur la demande initiale et dont la teneur suit :

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

Vu le Procès-verbal de constat d'immeubles inoccupés IMM-IN-PV 990 en date du 15/11/2023 ;

Vu le permis PU-28517 délivré en date du 14/03/1962 pour le décapage et cimentage en imitation brique ton blanc cassé de la façade ;

Vu le permis PU-30569 délivré en date du 04/10/1974 pour la modification de la vitrine ;

Vu le permis PU-38100 classe sans suite le 05/10/2022 suite à un incomplet et qui concerne, au n°15, la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement de santé (95m²) et de la division des étages en 2 logements et au n°16 : la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce en équipement de santé (339m²) et de la couverture de la cour ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce de gabarit R+2+T d'une largeur de 5,3 m et d'une profondeur de 17,2 m, comprenant un jardin arrière ; que le bâtiment reprend des caves au sous-sol, un espace commercial au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux niveaux R+1 et R+2 ; que le logement et le commerce sont liés à savoir qu'il n'y a qu'une seule entrée dans le bâtiment pour accéder aux 2 espaces ; que le grenier est non habitable ; que le demandeur, Monsieur Azzedine Khalifa, est propriétaire du bien depuis le 28/05/2025 ;

Considérant que la demande porte sur le passage de 1 à 2 logements, l'augmentation du volume arrière et la modification de la façade avant de la maison de commerce en R+2+T ; que la fonction commerciale est maintenue au rez-de-chaussée et qu'un local vélo est aménagé en partie arrière ; qu'un logement 1 chambre est aménagé au R+1 et qu'il est doté d'une terrasse arrière et d'un escalier donnant accès au jardin ; qu'un duplex de 2 chambres est projeté aux niveaux R+2 et combles, transformant ainsi le grenier en espace habitable ;

Considérant que les logements projetés présentent globalement un niveau de fonctionnalité et d'habitabilité satisfaisant, à l'exception du séjour du R+2, dont la surface nette éclairante s'avère légèrement inférieure aux exigences du Titre II du RRU ; que le local arrière du RDC est à la fois dédié aux vélos et aux poubelles et que double fonction n'est pas fonctionnelle ;

Considérant toutefois que le projet soulève plusieurs interrogations, tant sur le plan du programme que sur celui de la volumétrie : qu'en ce qui concerne le programme, la commission de concertation regrette fortement la suppression du grand logement dans l'immeuble ; que, dans un contexte communal tel que celui de Molenbeek où résident de nombreuses familles nombreuses, il est essentiel de maintenir des grands logements de minimum 3 chambres pour les accueillir ; que dès lors, lors de toute division de maison, il est demandé de maintenir au minimum un logement 3 chambres ; que le programme proposé ne répond pas à cette exigence, ce qui est regrettable ;

Considérant en second lieu que l'ajout d'une seconde unité de logement dans l'immeuble s'accompagne d'une augmentation considérable du volume arrière :

Que dans un premier temps la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse avec un escalier d'accès au jardin, desservant l'appartement du R+1 ; que ces éléments dérogent au Titre I du RRU puisque l'escalier extérieur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et que le garde-corps de la terrasse dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Que d'autre part les planchers R+1 et R+2 de l'annexe sont démolis et que 2 nouveaux planchers sont prévus dans la continuité des planchers du bâtiment principal, augmentant ainsi de façon significative la volumétrie arrière et dérogeant au Titre I du RRU ;

Considérant surtout que ces ajouts en partie arrière ne respectent pas la prescription 0.6 du PRAS, selon laquelle les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ; que la parcelle existante est déjà fort dense et que les volumes envisagés la densifient davantage, au détriment du bon aménagement des lieux : qu'ils portent atteinte aux qualités d'intérieur d'îlot et aux bonnes conditions d'habitabilité des logements voisins, en raison de leur fort impact visuel et de la perte d'ensoleillement et de luminosité ;

Considérant qu'une lucarne est proposée en partie arrière au niveau des combles ; que cette lucarne s'assimile à un rehaussement de façade car elle se situe dans le prolongement de celle-ci ; qu'elle est conforme aux prescriptions du Titre I du RRU mais qu'elle vient augmenter la densité en intérieur d'îlot ce qui est peu souhaitable ;

Considérant dès lors, au vu des éléments précités, que la commission de concertation estime le passage d'un à deux logements dans l'immeuble peu adapté au contexte bâti et au gabarit du bâtiment ; que si l'aménagement des 2 logements projetés reste en soi globalement qualitatif, cette proposition ne peut se faire sans augmentation de volume arrière, et par conséquent sans engendrer des nuisances en intérieur d'îlot ; que cette transformation apparaît d'autant moins justifiée qu'elle implique la perte d'un grand logement au profit de deux unités de petite taille ; que, par conséquent, le passage de 1 à 2 logements est jugé non qualitatif et que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont pas accordées ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ;

Considérant qu'une seconde porte d'entrée est proposée afin de différencier les accès du commerce et du logement, que la séparation des accès selon les fonctions est généralement jugée positive et qu'elle serait acceptable dans le cadre d'un projet qualitatif ;

Considérant que certaines interventions nuisent à la qualité architecturale de la façade : que les impostes de la devanture du commerce ne sont pas alignées avec celles de la porte d'accès au logement, que la corniche est en PVC blanc au lieu du bois d'origine et qu'elle est dépourvue des détails de modénature, que l'enseigne est peu esthétique et peu discrète et ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie ; que ces propositions ne participent pas favorablement à l'esthétique de la façade et tiennent peu compte du vocabulaire d'origine ; que cette partie de la demande n'est dès pas jugée qualitative et qu'elle n'est pas acceptable ;

Considérant que le volet roulant paraît visible en façade suivant les plans ; que le demandeur précise en commission de concertation que le volet roulant est situé à l'intérieur du bâtiment et qu'il est par conséquent d'apparence discrète en façade ; que cette proposition est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que les cadres VI et VII de l'annexe I n'ont pas été correctement renseignés et qu'il conviendrait de le faire dans une prochaine demande ;

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 **14/04/2026** ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art. 126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « la modification du volume arrière et de la façade avant d'une maison de commerce en R+2+T, **Parvis Saint-Jean-Baptiste 15** »

Considérant que la nouvelle demande est soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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)

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

- l'art.4 du Titre II du RRU (Hauteur sous plafond)

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 23/04/2026 ;

Vu le Procès-verbal de constat d'immeubles inoccupés IMM-IN-PV 990 en date du 15/11/2023 ;

Vu le permis PU-28517 délivré en date du 14/03/1962 pour le décapage et cimentage en imitation brique ton blanc cassé de la façade ;

Vu le permis PU-30569 délivré en date du 04/10/1974 pour la modification de la vitrine ;

Vu le permis PU-38100 classe sans suite le 05/10/2022 suite à un incomplet et qui concerne, au n°15, la régularisation du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement de santé (95m²) et de la division des étages en 2 logements et au n°16 : la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce en équipement de santé (339m²) et de la couverture de la cour ;

Considérant que le bien se situe en espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé le 23/02/2017;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce de gabarit R+2+T d'une largeur de 5,3 m et d'une profondeur de 17,2 m, comprenant un jardin arrière ; que le bâtiment reprend des caves au sous-sol, un espace commercial au rez-de-chaussée et un logement unifamilial

aux niveaux R+1 et R+2 ; que le logement et le commerce sont liés à savoir qu'il n'y a qu'une seule entrée dans le bâtiment pour accéder aux 2 espaces ; que le grenier est non habitable ; que le demandeur Monsieur Azzedine Khalifa est propriétaire du bien depuis le 28/05/2025 ;

Considérant que la demande porte sur la modification du volume arrière et de la façade avant d'une maison de commerce en R+2+T ; qu'elle inclue également un réaménagement intérieur ;

PROGRAMME / AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Considérant plus précisément qu'au RDC, l'affectation commerciale est maintenue et qu'un local vélos est aménagé en partie arrière, à l'emplacement de la véranda ; qu'un grand logement unifamilial de 3 chambres est aménagé aux niveaux R+1, R+2 et dans les combles ; qu'une terrasse est prévue au niveau R+1 dans le prolongement de l'espace séjour ; que les plans de la situation légale ne renseignent pas l'aménagement intérieur des étages ; que les combles apparaissent a priori non aménagés et que dans le cadre de la présente demande, ceux-ci sont transformés en espace habitable comprenant 2 chambres et 1 salle de bains ;

Considérant que le retour à un grand logement unifamilial aux étages se rapproche de la situation légale et est jugé positif dans un contexte urbain tel que celui de Molenbeek, caractérisé par la présence de nombreuses familles ; qu'il importe en effet dans ce contexte de favoriser la création de logements de grande taille comportant au minimum trois chambres ;

Considérant que le logement projeté présente dans son ensemble une organisation fonctionnelle et conforme aux prescriptions du Titre II du RRU ; que seules la grande chambre ainsi que la petite chambre situées dans les combles ne sont pas conformes aux prescriptions du RRU (art. 4 du Titre II) : qu'elles présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,30 m sur plus de la moitié de leur superficie, à savoir respectivement 53 % et 57 % de leur surface au lieu des 50 % maximum autorisés ; que cet écart demeure néanmoins limité et qu'il permet en contrepartie l'aménagement d'une chambre supplémentaire, ce qui constitue un apport qualitatif pour le logement ; que cette dérogation peut dès lors être considérée comme acceptable ;

Considérant que le WC prévu au niveau R+1 est implanté dans l'espace séjour et n'est accessible que depuis le palier commun ; que ceci est regrettable mais peut être accepté dans la mesure où ce palier est presque 100% privatif et qu'il y a des WC aux étages ;

VOLUMETRIE

Considérant tout d'abord que la structure du bâtiment a été modifiée en infraction, à savoir, qu'un nouveau plancher a été prévu dans les annexes arrières, dans le prolongement direct du bâtiment principal ; que cette intervention a entraîné une augmentation volumétrique (annexe arrière rehaussée) et constitue une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'en effet, bien que cela ne soit pas clairement identifiable sur les plans, le volume arrière du R+1 rejoint en hauteur le niveau R+2 voisin – au n°16 Parvis Saint-Jean-Baptiste- dépassant ainsi cette construction voisine d'environ 35 cm en profondeur ; qu'il est toutefois possible, d'obtenir une situation urbanistiquement plus acceptable en abaissant la hauteur de l'acrotère au R+2 de manière à revenir à un gabarit plus réduit ne dépassant pas en profondeur le voisin de droite n°16;

Considérant ensuite que la situation légale prévoit une véranda (et donc un volume léger et en principe non-chauffé) à la suite de ces annexes (uniquement au rez-de-chaussée) ; que la situation projetée prévoit la transformation de cette véranda en un volume maçonné et plus haut ; qu'elle prévoit également l'implantation d'une terrasse au R+1 au-dessus de cette annexe ; dans le prolongement du séjour ;

Considérant que ce nouveau gabarit dépasse en profondeur les 2 références voisines (terrasse) ; que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre du RRU et est plus impactant que l'existant ; qu'il densifie trop la parcelle et ne va pas dans le sens de la prescription 0.6 du PRAS qui vise le maintien des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant l'aspect léger de la véranda existante au rez-de-chaussée ; qu'il serait plus acceptable de garder ce volume existant plutôt que de renforcer sa présence ;

Considérant que, malgré l'absence d'indication explicite d'une terrasse accessible au niveau R+2, une terrasse semble y avoir été aménagée ; que la commission de concertation ne s'oppose pas à l'aménagement d'une terrasse accessible au niveau R+2, pour autant que celle-ci soit implantée en retrait de l'acrotère afin de ne pas dépasser le profil du voisin de droite, et qu'elle respecte une distance minimale de 1,90 m par rapport à la limite séparative gauche ;

FACADE

Considérant enfin que la demande porte sur la modification de la façade avant ; que le bien est situé en ZICHEE et qu'en cette zone toute modification visible depuis l'espace public doit contribuer à la sauvegarde et à la valorisation des qualités culturelles, historiques et esthétiques du cadre bâti ; qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la qualité architecturale de la façade projetée ; Considérant en premier lieu qu'une seconde porte d'entrée est proposée afin de dissocier les accès du commerce et du logement ; que cette séparation participe au bon fonctionnement général de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble des interventions projetées en façade avant contribue positivement à l'amélioration de la qualité architecturale de l'immeuble : que les impostes de la vitrine commerciale et de la porte d'entrée du logement sont harmonieusement alignées ; que la corniche en bois est conservée et dotée de détails de modénature ; que l'enseigne s'inscrit de manière cohérente dans le prolongement de la devanture commerciale ;

Considérant toutefois que les matériaux et teintes de l'enseigne ne sont pas précisées en plan ; qu'il est recommandé d'opter pour une enseigne discrète de ton sobre et de préférence à lettrages découpés ;

Considérant que le projet maintient un auvent en situation projetée au rez-de-chaussée ; que ceci est regrettable mais que celui-ci apparaît en situation légale ;

Considérant que des cache-boulins sont absents au sommet de la façade ; qu'il y a dès lors lieu de les restaurer ;

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 :

- supprimer du projet le volume arrière (espace vélos) du rez-de-chaussée et la terrasse au 1^{er} étage au profit de la véranda existante ;
- rabaisser le niveau de l'acrotère au niveau R+2 de manière à revenir à un gabarit qui ne dépasse pas en profondeur le voisin de droite au n° 16 Parvis-Saint-Jean-Baptiste ; il est possible et même

encouragé de proposer une terrasse accessible au niveau R+2, à condition que celle-ci soit placée en retrait de l'acrotère - de manière à ne pas dépasser le voisin de droite - et de respecter un recul minimal de 1,90 m par rapport à la limite séparative gauche ;
 - restaurer les 4 cache-boulins au sommet de la façade ;

Article 2

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

- nettoyer le parement en briquettes de ton jaune-beige et décaper les éléments en pierre bleue ;
- privilégier une enseigne discrète, de préférence composée de lettrages découpés ;

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre II, art. 4– hauteur sous plafond

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

SIGNATURES

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels
 (Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels (Signature)
 ND : C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas Georges, SERIALNUMBER=1607330964, CN=Nicolas Pauwels (Signature)
 Reason: Je suis l'auteur du document
 Emplacement : l'emplacement de votre signature ici
 Date: 2026.06.08 11:32:59
 Foxit Reader PDF Version: 8.7.1

MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef
 (Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef (Signature)
 DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature), GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=89102339578
 Reason: I am the author of this document
 Location:
 Date: 2026.06.08 11:32:49+02'00'
 Foxit PDF Reader version: 2026.1.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort
 (Signature)

Digitally signed by Colette Fort (Signature)
 Date: 2026.06.04 16:14:19 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



