

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38984

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

7. Dossier PU-38984 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Marine Martin
<u>LIEU</u>	RUE DE LA BORNE 71
<u>OBJET</u>	l'extension arrière du RDC et la régularisation du changement d'utilisation du grenier en espace habitable d'une maison unifamiliale en R+1+T de 76m2
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier
<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) - 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 par Madame Marine Martin pour l'extension arrière du RDC et la régularisation du changement d'utilisation du grenier en espace habitable d'une maison unifamiliale en R+1+T de 76m2, **rue de la Borne 71** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** 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)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du **01/07/2025** 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.10 du Titre II du RRU ;

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 une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-27081 délivré le 25/01/1957 pour l'exhaussement du RDC ainsi que la construction d'annexes ;

Vu le permis PU-27115 délivré le 07/03/1957 pour la modification de la façade ;

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

Considérant que le bien se présente en situation légale sous la forme d'un bâtiment en R+1+T ; qu'il accueille au rez-de-chaussée les pièces de vie ; que des chambres et 1 salle de bain sont situées aux étages ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 76m² hors sous-sol ;

Considérant que la demande vise l'extension arrière du rez-de-chaussée et la régularisation du changement d'utilisation du grenier en espace habitable ; que l'extension du RDC est acceptable en termes de profondeur car elle s'aligne sur le volume des constructions voisines ; qu'en termes de hauteur l'extension dépasse d'environ 50cm le profil du voisin le plus haut et déroge ainsi à l'art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que la toiture de l'extension est recouverte d'un caillibottis qui dépasse le volume de l'extension d'1m en profondeur ; que ces propositions créent une ombre portée sur les parcelles voisines et ne participent pas, suivant la prescription 0.6 du PRAS, à une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la proposition d'une extension en partie arrière n'est dès lors pas acceptable telle quelle et qu'il convient de proposer un volume conforme aux prescriptions de l'art.6 du Titre I du RRU et de supprimer la casquette en caillibotti dépassant le volume d'1m ; qu'il est envisageable de baisser le niveau de l'extension en créant des marches dans le séjour afin d'assurer une hauteur sous plafond suffisante dans l'espace salle à manger sans pour autant dépasser la hauteur du mur mitoyen le plus haut ;

Considérant que la seconde partie de la demande vise le changement d'utilisation du grenier en espace habitable ; que cela permet d'agrandir la surface de la maison unifamiliale et d'en faire un grand logement de 3 chambres/ ou 2 chambres + bureau ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de créer des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que cette partie de la demande est dès lors jugée positive ;

Considérant que des modifications sont réalisées aux étages du dessous : qu' un nouveau local technique, une buanderie et un WC sont aménagés au sous-sol ; qu'au niveau du RDC l'extension

accueille une salle à manger ; qu'en conséquence le séjour ne bénéficie plus de vues et de lumière directes sur l'extérieur, dérogeant ainsi à l'art.10 du Titre II du RRU ; que l'ouverture entre la salle à manger et le séjour reste cependant généreuse ; que l'extension permet d'agrandir les espaces de vie et participe à un meilleur aménagement des lieux ; que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

Considérant qu'une terrasse est proposée en fond de jardin ; que le revêtement sol de la terrasse n'est pas précisé sur les plans et qu'il convient de le faire ; que l'espace extérieur arrière est végétalisé sur 50% de sa surface, ce qui est positif ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation 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 à l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité architecturale de la façade ; que les menuiseries en PVC de ton noir sont maintenues ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau noble, durable et écologique et que ses profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; qu'il convient de remplacer les châssis en PVC par des menuiseries en bois ; que les croisillons des châssis ne sont pas nécessaires, qu'ils réduisent la surface éclairante des pièces intérieures ; que la porte d'entrée en bois est de ton blanc et que la couleur des châssis existants est noire ; qu'il convient de proposer un même ton pour les châssis et la porte d'entrée ; qu'il y a lieu de veiller à proposer des profils en bois travaillés et qualitatifs ; qu'il convient pour finir de remplacer la corniche en zinc noire par une corniche en bois peint blanc ;

Considérant que les plans de la situation de droit n'ont pas été remis dans le dossier de demande de permis et qu'il convient de le faire ; qu'il y a également lieu de préciser sur les plans le revêtement de la terrasse en fond de parcelle ;

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 :

- diminuer la hauteur de l'extension arrière de manière à ne pas dépasser la hauteur du mur mitoyen le plus haut ;
- remplacer les châssis en PVC par des châssis en matériau bois ; choisir un ton identique pour les châssis et la porte ; les croisillons sur les châssis ne sont pas obligatoires ;
- proposer une corniche en bois peint blanc ;
- plans : remettre les plans de la situation de droit ; préciser le revêtement de la terrasse en fond de parcelle ;

Article 2

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

-choisir des menuiseries en bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

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.

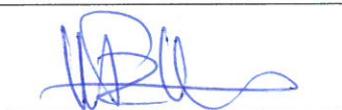
Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre II, art. 10 – surface nette éclairante
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

