

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39069

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

### 6. Dossier PU-39069 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Corentin LARCY</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE MICHEL ZWAAB 14</b>
<u>OBJET</u>	rénover une maison unifamiliale avec extension de l'annexe arrière et modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) – zone de protection « Eglise Saint-Rémi »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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) - 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))

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 Corentin LARCY pour rénover une maison unifamiliale avec extension de l'annexe arrière et modification de la façade avant, **Rue Michel Zwaab 14** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** 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)
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

- 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 déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume, les affectations et la façade;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o RRU, Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
  - o RRU, Titre I, art. 13 – surface perméable ;

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 d'urbanisme PU-16689, délivré en date du 25/10/1929, pour la construction d'un bâtiment intérieur ; que celui-ci ne concerne pas directement le bien concerné par la demande en se situant au-delà de l'actuelle limite parcellaire ;

Vu le permis d'urbanisme PU21277, délivré en date du 03/02/1939, pour la construction d'une maison ; que celui-ci n'a malheureusement pas été retrouvé dans les archives de la Commune ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35) approuvé en date du 23/01/1992 et dans la zone de protection de « l'Eglise Saint-Rémi » ;

Considérant que la demande porte sur rénover une maison unifamiliale avec extension de l'annexe arrière et modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable existante de 333m<sup>2</sup> hors sous-sol et combles et qu'elle est légalement affectée à l'habitation régulière d'un seul ménage ;

Considérant que l'actuel projet vise majoritairement à maintenir la maison dans son état et son occupation d'origine ; que la principale intervention projetée se situe au niveau des annexes arrière ; que le demandeur émet le souhait d'élargir le volume latéral droit pour un alignement sur le gabarit du fond de parcelle ; que l'ensemble des annexes existantes, d'après les photos fournies dans le dossier, peuvent être supposées d'origine ;

Considérant que cet élargissement, quoi qu'il « compense » la démolition d'une ancienne véranda pour une augmentation limitée des surfaces globales (+2m<sup>2</sup>) et un total bâti à 335m<sup>2</sup>, déroge quand même à l'art.4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur ; qu'il augmente le bâti au-delà de la profondeur autorisable ;

Considérant aussi que, d'un point de vue réglementaire, la parcelle est également soumise aux prescriptions du PPAS Léopold II B (35), en vigueur pour la zone ; que celui-ci prévoit clairement, pour la parcelle concernée par la demande, le retour d'une surface perméable pour la re-création d'un jardin ; que, selon cette vision, la parcelle n'est normalement plus bâtie au-delà des 18m calculés depuis le front de bâtisse et que la proposition déroge dès lors, en ce qui concerne le volume et les affectations, à la réglementation en vigueur ;

Considérant que les PPAS prévoient, suite à des études urbanistiques approfondies, une vision améliorée de la situation existante légale et/ou de fait pour une zone définie ; que chaque projet envisagé sur une parcelle concernée par cette réglementation doit se conformer aux prescriptions projetées et qu'il n'est légalement pas possible de déroger aux données essentielles du plan ; que les affectations, et donc aussi celle d'un nouveau jardin, en font partie ;

Considérant que la parcelle présente ensuite cette particularité du fait que la pleine terre se situe sous l'annexe et qu'un sous-sol est construit sous la surface de terrasse ; que, de ce fait, elle présente une situation particulièrement imperméable qui déroge, sans amélioration au niveau de la nouvelle situation projetée, aussi à l'art.13 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'infiltration directe des eaux de pluie dans le sol s'affiche pourtant comme un enjeu urbain essentiel ; que, si le PPAS créé en 1992 envisageait déjà une amélioration de la situation existante, les multiples inondations répertoriées au niveau européen alertent sur l'importance du sujet et encore plus dans les quartiers densément construits comme Molenbeek-Saint-Jean ; que la réintégration d'un jardin sur le site apparaît dès lors inévitable ;

Considérant que l'aménagement intérieur ne présente ensuite pas tellement de remarque ; que la présence d'un second logement, aménagé sur le 2<sup>e</sup> étage, soulève toutefois quelques questionnements ; que le demandeur le renseigne comme « existant » et maintenu pour accueillir des visiteurs de la famille ; que son accès ne se fait pas indépendamment de la maison principale et que les circulations peuvent peut-être laisser supposer cette configuration comme d'origine ; qu'il aurait quand même lieu de le renseigner, sur les plans et pour éviter toute confusion ultérieure, comme « accessoire » ;

Considérant que la commission de concertation souligne ensuite une sous exploitation des combles qui s'affiche, en quelque sorte, contradictoire avec une sur exploitation de l'intérieur d'ilot ; que l'une pourrait éventuellement compenser l'autre ;

Considérant que, en ce qui concerne la façade avant, le projet prévoit le remplacement des châssis existants en bois par un ensemble de menuiseries strictement identiques à la situation historique ; que cette solution apparaît effectivement comme la seule valable pour une maison de ce caractère architectural, située en ZICHEE ainsi que dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Rémi ;

Considérant que l'immeuble est également répertorié de classe 3 dans le PPAS Léopold II B (35) ; que cette dernière n'autorise, pour les façades en lien avec l'espace public, que des interventions limitées et/ou conformes à la situation d'origine ; qu'un respect du patrimoine architectural existant apparaît donc comme la solution la plus acceptable ;

Considérant que les plans reprennent cependant quand même une modification de la porte d'entrée par un élément projeté en aluminium, teinte gris foncé ; que le demandeur le défend pour une plus grande sécurisation du bien et renseigne réintégrer, dans le nouveau modèle de menuiserie, une partie de la ferronnerie d'origine ; que cette partie de la demande est jugée peu qualitative et non justifiée par les membres de la commission de concertation ; que ces éléments existants, dit de « petit patrimoine », font principalement la richesse des espaces publics et qu'ils doivent être prioritairement protégés ; qu'il y a lieu de se renseigner auprès du service de Homegrade pour une restauration, et une éventuelle adaptation, de la menuiserie existante ;

Considérant que plusieurs incohérences sont enfin soulignées dans les formulaires d'introduction de la demande ; que le cadre VI de l'Annexe I ne devrait pas renseigner deux logements ; que le cadre VII devrait reprendre les surfaces du +3 et sous-sol en logement ; que le formulaire statistique devrait, à priori, reprendre une majorité des surfaces en habitation ;

Considérant que la Commune souligne également des plans digitaux, dernière version, qui ne correspondent pas à l'échelle du 1/50 renseignée ; que cette erreur graphique ne facilite pas l'analyse de la demande et ne peut se constituer comme la base d'une délivrance de permis ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

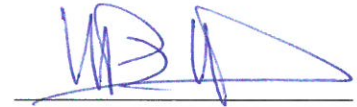
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

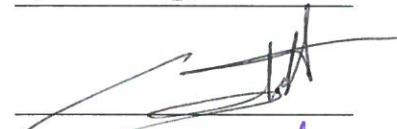
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

