

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38887

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

### 3. Dossier PU-38887 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Robin PENNINCKX</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA MÉLOPÉE 19</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation des volumes annexes arrières au RDC et R+1 et des modifications de la façade avant, ainsi que l'ajout d'un volume arrière au R+2 et le réaménagement intérieur d'une maison unifamiliale en R+2 de 196m2
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courriers
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

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 Robin PENNINCKX pour la régularisation des volumes annexes arrières au RDC et R+1 et des modifications de la façade avant, ainsi que l'ajout d'un volume arrière au R+2 et le réaménagement intérieur d'une maison unifamiliale en R+2 de 196m2, sis **rue de la Mélopée 19** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

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

-l'art.10 du Titre I du RRU (surface nette éclairante) ;

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 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant le permis PU-24647 délivré en date du 22/12/1960 pour la construction d'une maison ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 et d'une superficie habitable de 196m<sup>2</sup>, hors sous-sol ; que le RDC reprend un garage à l'avant et des pièces humides (salle de bain et buanderie) avec une cour et un jardin arrière ; que l'espace séjour/salle à manger/cuisine est situé au R+1 et que le R+2 reprend une chambre avec débarras ;

Considérant que la demande de permis vise la régularisation des volumes annexes arrières au RDC et R+1 et des modifications de la façade avant, ainsi que l'ajout d'un volume arrière au R+2 et le réaménagement intérieur de la maison ;

Considérant que la régularisation concerne plus précisément la couverture de la cour arrière transformée en jardin d'hivers, l'extension du R+1 par la couverture du balcon arrière ainsi que la couverture de l'escalier allant du R+1 au jardin ; que la couverture de la cour arrière dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et déroge à l'art.4 du Titre I du RRU ; que cette intervention nécessite également une rehausse du mur mitoyen et déroge au titre I du RRU ; que la couverture de la cour ne paraît en outre pas essentielle au bon aménagement du RDC ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU n'est pas accordée ; qu'il convient de réouvrir la cour arrière du RDC ;

Considérant que l'extension réalisée au R+1 consiste à intégrer au volume construit l'escalier extérieur, de dimension modifiée par rapport à la situation légale, ainsi que le balcon arrière ; que la commission de concertation s'interroge sur la pertinence d'intégrer l'escalier arrière au volume construit dans la mesure où l'escalier intérieur central relie efficacement les différents niveaux ; qu'en outre cette intervention ne dessert pas nécessairement l'esthétique de la façade arrière ; que cette partie de la demande est néanmoins conforme au RRU et ne diminue pas considérablement l'apport de lumière au sein du bâtiment car son enveloppe est entièrement vitrée ; que ce volume peut dès lors être maintenu mais que la commission de concertation encourage sa suppression ;

Considérant que la fermeture du balcon au R+1 prive l'espace de vie d'un accès extérieur et de vues directes sur le jardin, ce qui est regrettable ; que la fermeture du balcon semble réalisée uniquement dans le but d'augmenter les surfaces au sol mais ne contribue pas à une amélioration des conditions d'habitabilité du logement ; qu'il convient dès lors de supprimer la partie du volume vitré située entre le wc extérieur et l'escalier arrière, de manière à retrouver un balcon arrière au R+1 ;

Considérant ensuite qu'un volume est projeté au niveau R+2 et que cet étage accueille désormais 3 chambres de 14m<sup>2</sup>, 9,3m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup> ; que le passage d'un logement 1 chambre à un logement à 3 chambre est positif en soi car le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de proposer des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que le volume arrière projeté au R+2 dépasse le voisin de gauche le moins profond et déroge à l'art.4 du Titre I du RRU ; que l'intervention ne nuit pas forcément aux qualités d'intérieur d'îlot et ne crée pas d'ombre portée sur les constructions voisines ; que la chambre projetée est cependant très étroite (1,94m) et par conséquent peu fonctionnelle ; que la surface nette éclairante de la grande chambre de 14m<sup>2</sup> est de seulement 1m<sup>2</sup> soit 1/14 de sa surface au lieu des 1/5<sup>ème</sup> réglementaires ; que cela déroge à l'art.10 du Titre II du RRU et n'est pas acceptable dans la mesure où une intervention

dans un bâtiment existant doit améliorer et non aggraver la situation par rapport au respect des normes ; que la proposition du volume au R+2 est dès lors jugé peu qualitative telle quelle et qu'il convient de revoir l'aménagement du R+2 en veillant à proposer des chambres aux largeurs confortables et ayant une SNE conforme aux prescriptions du Titre II du RRU ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU peut dès lors être accordée dans le cadre d'un projet qualitatif ;

Considérant pour finir que la demande vise la régularisation de la façade avant ; que la porte en accordéon blanc du garage a été remplacée par une porte en aluminium blanc ; que les châssis aux étages sont en bois peint blanc conformément à la situation légale ; que cette partie de la demande respecte globalement l'harmonie de la façade existante et qu'elle est acceptable ;

Considérant que les données sur les plans et documents fournis ne sont pas toujours correctes ou suffisamment détaillées ; que l'annexe I paraît incorrecte au niveau des surfaces renseignées ; que les limites et surface du jardin arrière ne sont pas précisées ; que la toiture du jardin d'hivers n'apparaît pas sur le plan du R+1 ; qu'il convient de rectifier les plans afin de fournir des informations cohérentes/correctes ;

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 FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

#### **Article 1**

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

- au RDC : réouvrir la cour arrière ;
- au R+1 : supprimer le volume vitré située entre le WC extérieur et l'escalier arrière, de manière à retrouver un balcon arrière au R+1 ;
- au R+2 : revoir l'aménagement de ce niveau en proposant des chambres aux largeurs confortables et conformes aux prescriptions du Titre II du RRU (supprimer éventuellement une des 3 chambres) ;
- rectifier les plans afin de fournir des informations cohérentes/correctes ;

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.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

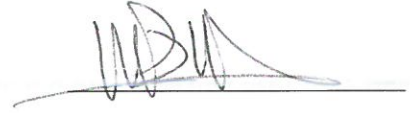
*Titre I, art. 4 – profondeur (volume au R+2)*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

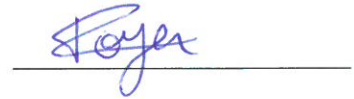
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

