

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38602

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

### 21. Dossier PU-38602 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur Mohamed Azaroual</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE LA MÉLOPÉE 15</b>
<u>OBJET</u>	la surélévation d'un immeuble de rapport avec l'ajout d'un logement au R+3, la régularisation des modifications intérieures et de volumes arrières, et du remplacement des châssis de la façade à rue.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 5 courriers
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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 Mohamed Azaroual pour la surélévation d'une maison de rapport avec l'ajout d'un logement au R+3, la régularisation des modifications intérieures et de volumes arrières, et du remplacement des châssis de la façade à rue, **rue de la Mélopée 15** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2024 au 16/01/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **23/01/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

concerne :

-l'art.3 du Titre II RRU (normes minimales de superficie)

-l'art.10 du Titre II RRU (éclairage naturel)

-l'art.16 du Titre II RRU (ordures ménagères)

Considérant que 4 courriers de remarques ont été introduits lors de l'enquête publique ; que Mme Jessie Nagels, M. Alain Nagel, M. Daniel Lignier et M. Robin Penninckx expriment leurs craintes concernant les éventuelles nuisances que provoquerait l'extension en toiture (réduction de l'ensoleillement en intérieur d'îlot, nuisances sonores, vues intrusives) et soulignent la nécessité de prendre en compte les éléments présents en mitoyenneté (cheminée) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **10/01/2024** ;

Vu le permis PU-24895 délivré en date du 04/04/1951, concernant la construction d'une maison de rapport ;

Vu le permis PU-30986 délivré en date du 23/03/1979, concernant l'agrandissement du 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière ;

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

Considérant que la demande porte sur l'extension en toiture d'une maison de rapport en R+2 (ajout d'une unité de logement au R+3), sur la régularisation des modifications intérieures et des volumes arrières, ainsi que le remplacement des châssis de la façade à rue ; que le bien est légalement affecté à une maison de rapport composée de 2 unités de logements ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée avec garage et caves/locaux techniques et un jardin à l'arrière ; que le niveau R+1 reprend un appartement à 1 chambre et que le niveau R+2 reprend un appartement à 2 chambres ; que le tout représente une superficie hors-sol de 255 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet porte la superficie totale hors-sol du bâtiment à 355 m<sup>2</sup> ; que la demande vise dans un premier temps l'ajout d'un appartement 1 chambre au niveau R+3 ; que la maison de rapport passe ainsi de 2 à 3 unités de logements, soit 3 appartements à 2 chambres ; que la commission de concertation juge cette proposition regrettable car le projet manque de mixité et ne propose pas de grands appartements à 3 chambres ; que l'extension en toiture est souvent l'occasion d'agrandir l'appartement du niveau inférieur pour proposer un grand logement duplex (à 3 chambres ou plus) ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; qu'il convient dès lors de supprimer une unité de logement afin de proposer un seul grand appartement duplex aux niveaux R+2 et R+3 ;

Considérant en outre que le profil du bâtiment projeté dépasse le profil mitoyen le plus haut situé au n°13 rue de la Mélopée, et déroge dès lors à l'art.5 et 6 du Titre I du RRU ; que ce dépassement est léger (28 cm) et peu visible depuis la rue et s'explique en raison de l'inclinaison importante de la pente de la rue ; que la dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) est dès lors accordée ; que la rehausse porte cependant préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en partie arrière ; qu'elle s'accompagne d'une rehausse des murs mitoyens et projette une ombre portée importante sur la façade du voisin de gauche ; que la construction d'un volume au R+3 est acceptable, et que la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (dépassement du profil du voisin le plus haut) peut dès

lors être accordée, à condition de réduire la partie arrière du volume en R+3 de manière à diminuer son impact en intérieur d'îlot et sur les constructions voisines et afin d'aménager une terrasse arrière en lien avec le logement ;

Considérant ensuite que la demande vise la régularisation de l'extension au niveau R+1, en partie arrière, afin d'augmenter la surface de l'appartement concerné ; que cette extension dépasse d'environ 10 cm le voisin le plus profond et déroge dès lors à l'art.4 du Titre I du RRU ; que ce dépassement est léger et paraît justifié car l'extension s'aligne à la structure du bâtiment ; que l'extension se fait sous le volume en débord du R+2, et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ; que l'architecte explique en séance que l'extension est présente depuis 1951, date de construction de l'immeuble ; que la régularisation de l'extension du R+1 est dès lors acceptable ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la terrasse de l'appartement du R+2 a été agrandie jusqu'aux limites du volume de gauche ; que cette intervention diminue sensiblement la luminosité au sein de la pièce du dessous mais que celle-ci est une cuisine et nécessite moins de lumière que les pièces de vie principales ; que cette intervention ne dépasse pas en profondeur le voisin de droite ; que l'aménagement de la terrasse respecte les prescriptions du code civil en matière de vues directe ; qu'en outre la proposition d'espaces extérieurs en prolongement des logements participent à leurs bonnes conditions d'habitabilité ; que la proposition d'agrandir la terrasse du R+2 est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite que la demande vise le réaménagement des espaces intérieurs de la maison de rapport ; que, concernant l'appartement du R+1, l'extension qui a été réalisée en partie arrière permet d'agrandir sa surface et de le réaménager en appartement à 2 chambres ; que certaines pièces de l'appartement dérogent aux prescriptions du Titre II du RRU ; que la surface nette éclairante du séjour et des 2 chambres situés au R+1 est inférieur au 1/5<sup>ème</sup> de leur surface et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU ; que la surface minimale de la chambre de gauche est inférieur à 14m<sup>2</sup> et déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les dérogations aux l'art.3 et 10 du Titre II du RRU sont dès lors acceptables ; qu'il est néanmoins possible et recommandé d'agrandir la surface nette éclairante du séjour du R+1, de manière à atteindre les 1/5<sup>ème</sup> de sa surface (une baie sur la face latérale du volume séjour est envisageable); qu'il également conseillé d'agrandir la surface de la chambre de gauche afin d'atteindre les 14m<sup>2</sup> règlementaires ; que la surface des WC au R+1 est petite et qu'il est conseillé de l'agrandir ;

Considérant que le 2ème étage correspond à la situation légale et reprend un appartement 2 chambres ; qu'un second appartement 2 chambres est proposé dans l'extension projetée au niveau R+3 ; qu'il convient de revoir, comme mentionné ci-dessus, l'aménagement de ces 2 niveaux afin de proposer un grand logement duplex à 3 chambres minimum ; qu'en conséquence le volume projeté au R+3 peut être réduit en partie arrière ; qu'en outre ce volume projeté, comme mentionné ci-dessus, nuit aux qualités résidentielles du voisin de gauche en projetant une ombre portée importante sur sa façade arrière ; qu'il convient dès lors de réduire le volume arrière de manière à aménager une grande terrasse arrière au R+3 sur toute la largeur ; que la terrasse arrière ne doit pas couvrir le balcon du dessous et doit respecter les prescriptions du RRU et du Code Civil en matière de profondeur, hauteur et de vues directes ; qu'il y a également de lieu de veiller à ce que les espaces de vie communes (séjour-salle à manger) soient spacieux avec une surface proportionnelle au nombre de chambres ;

Considérant ensuite, en ce qui concerne les locaux communs, qu'un local accueillant 6 places de vélos est aménagé au RDC, ce qui est positif ; que le RDC n'a pas de local poubelles et déroge à l'art.16 du

Titre II du RRU ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que le RDC ne peut accueillir un local supplémentaire à moins de supprimer le garage ou le local vélo ; que la dérogation à l'art.16 est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise la régularisation des châssis de la façade sur rue et la modification de la partie haute de la façade par l'ajout d'un étage R+3 ; que la façade du R+3 est revêtue d'une brique de ton jaune similaire à la brique jaune présente au RDC (entre les 2 portes) ; que malgré ce rappel de couleur avec le RDC, la commission de concertation juge le contraste de couleur jaune/rouge très prononcé et peu esthétique ; qu'il convient dès lors de remplacer la brique de ton jaune de la façade au R+3 par une brique de ton plus sobre et plus en harmonie avec la brique rouge existante ; que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sont en PVC ton blanc et que cela est acceptable ; que le soubassement et les encadrements de baies en pierre bleue sont en mauvais état et qu'il convient de les décaper ; que les fils électriques attachés à la façade doivent être supprimés ;

Considérant pour finir que le projet maintient un jardin végétalisé en partie arrière et que cela correspond à la situation légale ; qu'il convient néanmoins de corriger les incorrections sur les plans qui mentionnent une zone 'imperméable' au lieu de 'perméable' pour la partie jardin ;

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 **10/01/2024** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- proposer une seule unité de logement aux niveaux R+2 et R+3 (duplex) comportant 3 chambres minimum ; réduire en conséquence le volume au R+3 de manière à aménager une grande terrasse arrière au R+3 sur toute la largeur; s'assurer que la terrasse arrière ne couvre pas le balcon du dessous et respecte les prescriptions du RRU et du Code Civil en matière de profondeur, hauteur et de vues directes ; veiller à ce que le nouvel aménagement du logement soit conforme au Titre II du RRU ; veiller à ce que l'espace séjour-salle à manger-cuisine ait une surface généreuse, proportionnelle au nombre de chambres proposées ;
- remplacer la brique jaune de la façade du R+3 par une brique de ton plus sobre et plus en harmonie avec la brique rouge existante ;
- décaper le soubassement et les encadrements de baies en pierre bleue ;
- supprimer les fils électriques en façade ;
- corriger les incorrections sur les plans : préciser 'zone végétalisée' au lieu de 'zone imperméable' pour la partie jardin ;

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

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art. 6 – toiture

Titre II, art. 3 – normes minimales de superficie

Titre II, art. 10 – surface nette éclairante

Titre II, art. 16 – local ordures ménagères

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Digitally signed  
Nicolas Pauwels  
(Authentication) Pauwels  
(Authentication)

MONUMENTS ET SITES

 Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

 Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE

 

