

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39148

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

1. Dossier PU-39148 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Javier Pereira Rodriguez
<u>LIEU</u>	AVENUE JOSEPH BAECK 58
<u>OBJET</u>	l'extension en partie arrière au niveau du rez de jardin et R+1, et la régularisation d'un escalier extérieur, d'un immeuble de rapport en R+3
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation, espaces structurants
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 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) - 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 représentée par Monsieur Javier Pereira Rodriguez pour l'extension en partie arrière au niveau du rez de jardin et R+1, et la régularisation d'un escalier extérieur, d'un immeuble de rapport en R+3, **avenue Joseph Baeck 58** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **02/02/2026** ;

Vu le permis PU-24839 délivré le 04/04/1951 concernant la construction d'un immeuble de rapport à 3 étages ;

Vu le permis PU-37621 délivré le 24/12/2019 concernant la régularisation de la fermeture d'une terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage d'un immeuble de rapport ;

Vu le R.U.11658 datant du 07/07/2023 qui mentionne l'infraction suivante : la construction d'une annexe arrière au RDC (entre 2012 et 2015) ;

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

Considérant que la situation légale du bien reprend un immeuble de rapport en R+3 ; que le rez-de-chaussée est dédié au garage (3 places) et au hall d'entrée ; que les étages reprennent chacun 1 appartement 2 chambres ; que le sous-sol accueille les locaux techniques ; que la superficie habitable hors-sol totale est de 448m² ;

Considérant que la demande vise l'extension en partie arrière, au niveau du rez de jardin et R+1, et la régularisation partielle d'une terrasse et d'un escalier extérieur arrières ; que la superficie habitable hors-sol totale projetée est de 513 m² ;

Considérant que l'extension projetée au niveau du rez-de-chaussée, à l'arrière du garage, vise à étendre l'appartement à 2 chambres situé au R+1 afin d'aménager un duplex de 3 chambres ; qu'une telle proposition, visant la création d'un grand logement de 3 chambres minimum, présente un intérêt certain au regard des besoins du territoire communal de Molenbeek, caractérisé par la présence de familles nombreuses ; qu'il est pour cela important, lors de toute rénovation d'immeuble de logement, de proposer des logements de 3 chambres ou plus pour accueillir ces familles ;

Considérant toutefois que cette proposition d'une chambre supplémentaire s'accompagne d'une augmentation importante du volume bâti à l'arrière de la parcelle ; que la demande vise d'une part la régularisation d'une terrasse implantée au niveau du R+1, ainsi que de son escalier d'accès extérieur, situé en partie droite et la rehausse du mur mitoyen de gauche, commun avec le n°56 ; Que la demande vise également la création d'un volume supplémentaire aux niveaux rez-de-chaussée et R+1 destiné à accueillir une chambre au rez-de-chaussée ainsi qu'un escalier intérieur permettant de relier celle-ci à l'appartement du R+1 ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions, à savoir l'extension projetée ainsi que la régularisation de la terrasse et de la rehausse du mur mitoyen, constituent des dérogations aux articles 4 et/ou 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elles excèdent les profondeurs et hauteurs autorisées ; que ces volumes proposés entraînent en outre une densification de l'intérieur d'îlot et réduisent la surface perméable de la parcelle, ce qui est regrettable et qui contredit la prescription 06 du PRAS qui stipule que, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent prioritairement améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot ; que cette partie de la demande est pas conséquent jugée non qualitative et que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne peuvent être accordées ;

Considérant que la zone de recul existante et projetée est entièrement imperméable ; qu'en situation légale des bandes apparaissent en limite mitoyenne, qu'elles correspondent à priori à une zone végétalisée ; que la zone de recul ne peut être entièrement imperméabilisée (art.11 du Titre I du RRU) ; que le demandeur précise en séance que la zone de recul n'a jamais été végétalisée et que cela correspond à la situation légale ; qu'il conviendrait, dans une future demande, de fournir davantage d'information/plans légaux concernant la zone de recul afin de justifier sa complète imperméabilisation ;

Considérant enfin que la façade à rue fait l'objet de modifications mineures ; que les divisions de la porte de garage et de la porte d'entrée diffèrent de celles de la situation légale ; que les croisillons des fenêtres ont été supprimés ; que ces adaptations sont toutefois jugées acceptables ;

Considérant qu'une citerne d'eaux de pluie est présente sur le site et que le demandeur confirme en séance qu'elle est actuellement utilisée pour la collecte des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement du balcon situé au niveau R+1 et aux étages est peu lisible sur la situation de droit fournie ;

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

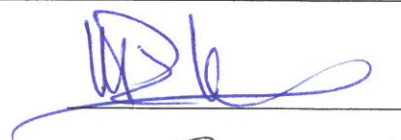
DECIDE :

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

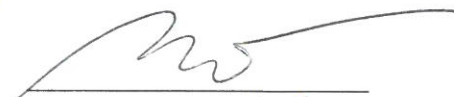
DELEGUES

SIGNATURES

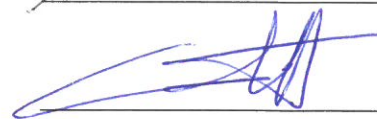
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

