

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38930

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2025

2. Dossier PU-38930 – nb (jb)

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Adam Poplawski
<u>LIEU</u>	RUE DE LA PASTORALE 23
<u>OBJET</u>	L'ajout d'une annexe et d'un balcon aux 1er et 2e étages, la modification de l'aménagement intérieur et de la façade avant d'un bâtiment en R+2 zones d'habitation
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 03/02/2025 au 17/02/2025 – 0 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<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 Adam Poplawski pour l'ajout d'une annexe et d'un balcon aux 1er et 2e étages, la modification de l'aménagement intérieur et de la façade avant, d'un bâtiment en R+2 sis **rue de la Pastorale 23** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2025 au 17/02/2025 et** à l'avis de la commission de concertation du **18/02/2025** 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 II du RRU (éclairage naturel) ;
- l'art.17 du Titre II du RRU (local vélo) ;

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 23/01/2025 ;

Vu le permis PU-21203 délivré en date du 28/10/1938 pour la construction d'une maison ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de rapport en R+2 ; que l'occupation légale du bien est fixée, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 05/02/2024, à 3 unités de logements ; qu'il se compose au rez-de-chaussée d'un logement 2 chambres avec une chambre en partie avant, une salle à manger en partie centrale, et une chambre + une cuisine en partie arrière ; que les 2 étages du dessus reprennent chacun 1 logement à 1 chambre, avec 1 chambre + salle de bain en partie avant, et une salle à manger et cuisine côté cour ;

Considérant que le demandeur, Monsieur Adam Poplawski et son épouse Mme Luiza Poplawska sont propriétaires du bien depuis le 20/06/2024 ;

Considérant que la demande vise l'ajout d'une annexe et d'un balcon aux 1er et 2e étages, la modification de l'aménagement intérieur et de la façade avant ;

Considérant que l'ajout d'une terrasse au R+1 constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU puisque la terrasse dépasse en profondeur le voisin le plus profond ; que la terrasse est placée à une distance de 1,90m par rapport à la limite séparative et qu'une zone verdurisée est aménagée sur cette zone de recul latérale ; que l'aménagement projeté tient ainsi compte des prescriptions du Code civil qui stipule que le propriétaire d'une construction peut réaliser des terrasses pour autant qu'elles soient placées à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles ; que la présence d'un espace extérieur arrière en lien avec le logement améliore ses qualités d'habitabilité ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est dès lors accordée ; qu'il convient pour la partie végétalisée de la terrasse de proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum (éviter les solutions des bacs type *Quick Sedum* qui sont peu efficaces) ;

Considérant qu'un balcon est proposé au niveau R+2 ; que cela constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU car cela dépasse en profondeur le voisin le plus profond ; qu'à ce niveau le balcon projette une ombre portée importante sur le niveau inférieur et diminue la luminosité au sein de l'appartement du R+1 ; que la proposition d'un balcon au R+2 n'est dès lors pas jugée qualitative et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU n'est ici pas accordée ;

Considérant que des extensions arrières sont proposées aux niveaux R+1 et R+2 ; qu'elles ne portent pas préjudice aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines puisqu'elles sont placées dans le même plan que la construction de droite et qu'elles permettent en contrepartie d'aménager dans chaque logement une grande chambre de dimension confortable conformément aux prescriptions du Titre II RRU (minimum 14m²) ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ; Considérant qu'une isolation par l'extérieur est proposée pour l'ensemble de la façade arrière ; que le demandeur précise également dans sa note explicative qu'un système de ventilation double flux sera installé pour une meilleure gestion de l'air ; que ces interventions permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande vise ensuite le réaménagement intérieur de tous les niveaux ; que les caves sont maintenues au sous-sol et qu'un local vélo est aménagé au niveau de l'ancien espace provision ; que l'emplacement en sous-sol du local vélo ne permet pas son accès aisé et fonctionnel conformément à l'art.17 du Titre II du RRU ; qu'il convient par conséquent d'aménager une rampe à vélo dans l'escalier menant au sous-sol afin de faciliter l'accès au local vélo ; qu'il convient également

de réduire le nombre d'emplacements vélo à 5 places (5 chambres étant aménagées dans l'immeuble) afin de rendre le local vélo plus fonctionnel ;

Considérant qu'aux étages les appartements sont entièrement réaménagés avec un espace séjour-salle-à manger cuisine placé à l'avant côté rue et 2 chambres côté cour ; que le programme passe ainsi de 1 logement 2 chambres + 2 logements 1 chambre à 3 logements 2 chambres ; que la proposition d'agrandir les logements existants est positive car le territoire de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de maintenir/proposer des logements suffisamment grands pour accueillir ces familles ; que cette configuration améliore en outre l'habitabilité des lieux car l'espace commun séjour-salle à manger n'est plus coincé entre les pièces de nuit et bénéficie désormais de lumière directe et de vues sur l'extérieur ; que la surface nette éclairante reste légèrement inférieure à la surface réglementaire et déroge à l'art.10 du Titre II du RRU mais qu'il s'agit d'un bâtiment existant, que la proposition constitue une amélioration par rapport à la situation légale et que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU est dès lors accordée ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que les châssis en bois de teinte naturelle sont remplacés par de nouveaux châssis en bois ; que les châssis projetés respectent les divisions d'origine aux étages ; que les châssis de droite ne sont pas dotés de panneaux bas comme en situation légale ; que les garde-corps des niveaux R+1 et R+2 ont été supprimés et qu'un nouveau garde-corps en verre sécurisé est prévu ; que la façade existante a un aspect vétuste et que les éléments en pierre bleue (linteaux, soubassement) paraissent en mauvais état ; que le demandeur propose de remettre en état l'ensemble de la façade sur rue, ce qui est positif ; que le remplacement des anciens châssis par de nouveaux châssis bois permet d'améliorer la qualité/ finition de la façade sur rue ; que l'absence de panneaux bas pour les grands châssis des étages paraît acceptable car cela impacte faiblement sa composition et augmente en contrepartie la luminosité au sein des logements, ce qui est positif ; que la proposition d'un garde-corps en verre ne respecte pas suffisamment le vocabulaire d'origine et qu'il convient de revenir à un garde-corps en métal similaire à celui de la situation de droit (PU-21203) ; qu'il convient pour finir de veiller à décaper les éléments en pierre bleue et de bien choisir pour les menuiseries bois un profil travaillé et qualitatif ;

Considérant que certaines informations sont manquantes sur les documents administratifs ; que les surfaces de la situation légale et projetée ne sont pas correctement indiquées dans l'annexe I (cadre VI et VII) et qu'il convient de corriger cela ;

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 23/01/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le balcon projeté au R+2 ;
- aménager une rampe vélo sur l'escalier menant au sous-sol et aménager 5 emplacements vélos dans le local vélo ;
- revenir à un garde-corps métallique similaire à celui de la situation de droit (PU-21203) en façade sur rue (veiller à proposer un garde-corps aux dimensions réglementaires) ;
- indiquer correctement les surfaces de la situation légale et projetée dans l'annexe I (cadre VI et VII) ;

Article 2

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

- bien choisir des menuiseries bois de qualité, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- veiller à nettoyer/rénover les éléments vétustes de la façade sur rue ; décaper les éléments en pierre bleue ;
- pour la végétalisation de la toiture, il convient de proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum ; noter que la solution de petits bacs type *Quick Sedum* n'est pas à privilégier car leur bénéfice en termes de faune, de flore et de temporisation des eaux est très limité et ne crée pas une vraie couche de végétation temporisante ;

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 (accordée pour la terrasse du R+1)

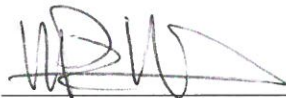
Titre II, art. 10 – surface nette éclairante

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

DELEGUES

SIGNATURES

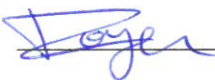
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

