

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39069

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/10/2026

11. Dossier PU-39069 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Corentin LARCY
<u>LIEU</u>	RUE MICHEL ZWAAB 14
<u>OBJET</u>	rénover une maison unifamiliale avec modification de l'annexe arrière (rez-de-chaussée)
<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 22/09/2026 au 06/10/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - 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))

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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Messieurs Corentin LARCY et Miguel GALLARDO pour rénover une maison unifamiliale avec modification de l'annexe arrière (rez-de-chaussée), modifiant la demande initiale portant sur rénover une maison unifamiliale avec extension de l'annexe arrière et modification de la façade avant, **Rue Michel Zwaab 14** ;

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la Commission de concertation en date du **14/10/2025** sur la demande initiale portant sur « rénover une maison unifamiliale avec extension de l'annexe arrière et modification de la façade avant » et dont la teneur suit :

« 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 333m² 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 (+2m²) et un total bâti à 335m², 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-crédation 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^e 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. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **16/04/2026** ;
Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « rénover une maison unifamiliale avec modification de l'annexe arrière (rez-de-chaussée) »

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 22/09/2026 au 06/10/2026** 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)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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))
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la zone de cour et jardin et les terrasses;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.13 – perméabilité ;

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 toujours une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors toujours 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 modification de l'annexe arrière (rez-de-chaussée) ;

Considérant que le bien se présente toujours 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 338m² hors sous-sol et combles et qu'elle est légalement affectée à l'habitation régulière d'un seul ménage ;

Considérant que le nouveau projet continue de vouloir majoritairement maintenir la maison dans son état et son occupation d'origine ; que la principale intervention projetée reste au niveau des annexes

arrière du rez-de-chaussée ; que les demandeurs revoient leur proposition pour une meilleure conformité au PPAS Léopold II B (35), en vigueur pour la zone ;

Considérant que le nouveau plan avancé respecte le volume prescrit, soit 18m de profondeur pour le rez-de-chaussée et 14m35 (volume d'origine) pour le 1^e étage ; que le projet fait l'effort de démolir, pour le niveau du rez-de-chaussée, l'ensemble des annexes existantes situées au-delà des 18m autorisables ; que cela diminue la surface totale habitable de 338m² à 318m² (-20m²) et que la démarche apparaît urbanistiquement appréciable ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée continue toutefois de déroger, en dépassant ses deux voisins directs, à l'art.4 du Titre I du RRU ; qu'il faut noter un dépassement limité de 1m45 pour le voisin de droite (-7m par rapport à la situation existante) et de 2m64 pour celui de gauche (-1m66 par rapport à la situation existante) ; que l'enquête publique n'a soulevée aucune remarque particulière et que, conforme au PPAS, la dérogation au RRU apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le volume nouvellement transformé est utilisé pour un aménagement confortable de la cuisine, d'une réserve et d'un WC ; que le plan présente ainsi une configuration de 4 pièces en enfilade mais que les baies intermédiaires sont maintenues largement ouvertes pour une pénétration maximum de la lumière vers le centre du bien et une configuration traversante des pièces de vie ; que la nouvelle proposition est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que le projet permet ainsi d'agrandir la surface extérieure de cour et jardin ; qu'il permet surtout de recréer, pour la partie de la zone qui ne dispose pas de construction souterraine, une surface significative (16m² sur les 39m² de cour-jardin) de pleine de terre pour la parcelle ; que, si celle-ci ne correspond pas entièrement aux ambitions du PPAS et qu'elle ne répond pas complètement à l'art. 13 du Titre I du RRU (min 50% de perméabilité), elle s'affiche quand même comme une réelle amélioration de la situation existante ; que le demandeur défend la démolition des parties enterrées comme très/trop lourdes de conséquence ; que le projet tend quand même à s'approcher de la vision projetée par le PPAS, qu'il s'accorde avec la prescription 0.6 du PRAS et qu'il répond favorablement à la problématique de l'infiltration directe en ville ; que les dérogations restantes au niveau de la perméabilité sont dès lors acceptables ;

Considérant que la zone perméable nouvellement créée mériterait cependant la plantation d'un arbre ; qu'il y a lieu de le prévoir sur les plans et d'en renseigner les caractéristiques (espèce indigène) ; Considérant que le PPAS ne prévoit normalement pas non plus le maintien d'une terrasse au 1^e étage ; que celle-ci peut toutefois être considérée comme existante de droit ; que la diminution du volume rez-de-chaussée réduit naturellement sa surface mais que les plans n'en déterminent pas clairement, par la trace nette d'un garde-corps, sa limite ; que, pour une limitation des vues et des nuisances vers le voisin, il y a lieu de clarifier les plans en la prévoyant droite sur la trace du muret existant, soit à 1m80 de la façade arrière ;

Considérant que, au niveau de son aménagement intérieur, la demande confirme l'occupation du bien par un seul ménage ; que des pièces de vie sont traditionnellement prévues au rez-de-chaussée, deux chambres et commodités au 1^e étage ; que le second niveau, accessible via une cage d'escalier secondaire liée à l'habitation, continue d'abriter un sous-logement accessoire et indépendant, utilisé, selon la note explicative, pour l'accueil privatif de visiteurs/amis de la famille ; que le grenier reste, à ce jour, préservé comme une surface non-habitable mais que les plans en reprennent une isolation positive par l'intérieur ;

Considérant que les modifications d'aménagement prévues au 1^e étage ne sont pas considérées comme majeures ; qu'elles respectent globalement la structure du bâtiment et qu'elles ne soulèvent dès lors pas de remarque ;

Considérant que le sous-sol, maintenu sur sa superficie d'origine, reprend quelques locaux techniques et d'autres agréments (salle de jeux/cinéma, sport, etc.) ; que sa hauteur sous-plafond limitée (2m35)

et le manque de luminosité directe ne permettent pas de le reconnaître comme un espace légalement habitable ;

Considérant qu'une isolation des façades, par l'intérieur, est également prévue ; que, si la démarche se justifie pour la façade avant, elle paraît moins pertinente pour l'intérieur d'îlot ; qu'une isolation par l'extérieur offre un résultat thermique plus favorable et qu'il y a aussi lieu d'étudier, en comparaison, cette option ;

Considérant qu'une restauration à l'identique est enfin prévue pour la façade avant ; que le demandeur confirme sa volonté d'y installer de nouvelles menuiseries pour une meilleure performance énergétique ; que les plans confirment positivement un strict respect des divisions d'origine ainsi qu'une finition en bois naturel ; que l'ensemble des matériaux bruts de la façade (briques, pierres, béton, etc.) seront également respectés dans leur état d'origine ; réparés, restaurés et/ou nettoyés si nécessaire ; que la corniche reste également bien conforme à l'identique ;

Considérant que la seule modification sollicitée concerne la porte d'entrée ; que le projet prévoit l'installation d'un nouvel élément avec récupération de la ferronnerie existante ; que l'architecte garantit un résultat identique à l'existant ; que cette proposition correspond davantage à la situation légale de droit ; qu'elle permet, en ZICHEE et en zone de protection de l'Eglise Saint-Rémi, de remettre en valeur la qualité architecturale de la maison ; que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la commission de concertation encourage à respecter également le petit patrimoine restant à l'intérieur de la maison ; que celui-ci participe directement à la valeur du bien ;

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

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

- Prévoir la plantation d'un arbre dans la nouvelle zone perméable et en renseigner les caractéristiques (espèce indigène) ;
- Clarifier les plans/ coupe du 1^e étage, par le dessin d'un garde-corps net pour la limite de la terrasse, sur la trace du muret existant, soit à 1m80 de la façade arrière ;

Article 2

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

- Etudier la possibilité d'une isolation par l'extérieur pour la façade arrière ;
- Veiller à une restauration stricte et soignée des éléments de petit patrimoine encore existants (intérieur/extérieur) et à une remise en valeur globale de la façade avant et de ses détails architecturaux spécifiques ;

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 aux PPAS (sous-sol, zone de cour et jardin, terrasse du 1^e étage) et règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

*Titre I, art.13 – perméabilité (< 50% de la surface)
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



