

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38796

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

14. Dossier PU-38796 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Danish Atique
<u>LIEU</u>	RUE DE LA SEMENCE 16
<u>OBJET</u>	l'extension en toiture (ajout d'un étage au R+3), la construction d'une cour arrière, le réaménagement intérieur et les modifications des façades, d'une maison unifamiliale
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation et dans le périmètre du permis de lotir PL 25B délivré le 31/12/1965 du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 1 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir - 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 M. Danish Atique pour l'extension en toiture (ajout d'un étage R+3), la construction d'une cour arrière, le réaménagement intérieur et les modifications des façades, d'une maison unifamiliale, sis **Rue de la Semence 16** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/09/2024 au 08/10/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **15/10/2024** pour les motifs suivants :

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- 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)

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)

Considérant qu'un courrier de remarques a été introduit lors de l'enquête publique ; que M. Paul Peeters s'oppose à la construction d'une cour au RDC car elle pourrait donner lieu selon lui à une construction en surface par la suite ;

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 PU-31040 datant du 05/10/1979 pour la construction d'une maison en R+2 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre du permis de lotir **PL 25B** délivré le 31/12/1965 ;

Considérant que la situation légale du bien reprend une maison unifamiliale en R+2, reprenant des caves et locaux techniques au sous-sol, 2 garages + un dépôt au RDC, l'espace living-cuisine + 1 bureau au R+1 et 3 chambres avec un espace de jeux attenant + une salle de bain au R+2 ; que le tout représente une surface de plancher d'environ 415m² hors sol et que le terrain représente une surface de 170m² ;

Considérant que la demande porte sur l'extension en toiture (ajout d'un étage R+3), la construction d'une cour arrière, le réaménagement intérieur et les modifications des façades de la maison unifamiliale en R+2 ; que l'intervention porte la superficie habitable hors sol de la maison à 494m² soit 79m² supplémentaire par rapport à la situation légale ;

Considérant que la première partie de la demande porte sur la construction de l'étage supplémentaire au R+3 ; que l'extension est conforme au permis de lotir PL25B qui autorise des constructions jusqu'au R+3 ; qu'elle respecte les prescriptions du RRU pour la partie avant du bâtiment ; que la toiture projetée dépasse en partie arrière le voisin le plus haut et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur) ; que ce dépassement est léger et ne nuit pas aux bonnes conditions d'habitabilité des constructions voisines ou à la qualité de l'intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est dès accordée ;

Considérant qu'un nouvel escalier est proposé à l'arrière du bâtiment et qu'il est plus long que l'escalier en biais de la situation légale ; que cela constitue une dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU mais que la différence entre les 2 escaliers est trop minime pour être jugée impactante en intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la demande vise la végétalisation des toitures plates ; que cela permet de réintroduire des surfaces absorbantes sur la parcelle, ce qui est positif ; qu'il convient de proposer des toitures végétalisées ayant une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;

Considérant que la seconde partie de la demande vise le réaménagement intérieur des espaces ; que l'ajout d'un volume en toiture permet de proposer 2 chambres supplémentaires au R+3 ; qu'une 3^{ème} chambre supplémentaire est proposée au RDC en remplacement de l'espace dépôt de la maison ; qu'une nouvelle cour est proposée au sous-sol et qu'un espace habitable additionnel est ainsi aménagé (bureau) ; que ces aménagements permettent d'augmenter le nombre de chambres dans le bâtiment, passant ainsi de 3 à 6 chambres + 1 bureau ; que le territoire communal de Molenbeek comporte beaucoup de grandes familles et qu'il est important de proposer des grands logements pour accueillir ces familles ; que cette partie de la demande est dès lors jugée positive ;

Considérant que les espaces proposés au RDC et aux étages sont globalement qualitatifs et répondent aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ; que la surface nette éclairante du séjour est en deçà des 1/5^{ème} de sa surface mais que cela correspond à la situation légale et est acceptable ; qu'aucun WC n'est proposé au niveau R+3 et que cela est peu commode pour les chambres situées à cet étage ; qu'il convient dès lors de proposer au moins un WC au R+3, accessible aux 2 chambres ;

Considérant dans un troisième temps que le projet prévoit des modifications en façade sur rue ; qu'un volume en retrait revêtu d'un crépis blanc est ajouté au R+3 ; que les éléments en bois qui revêtent actuellement une partie de la façade avant sont supprimés ; que la brique rouge est remplacée par des briquettes noires ; que les garde-corps métalliques sont remplacés par des garde-corps en verre ; que les baies du R+1 sont agrandies et que les divisions des châssis sont modifiées ; que les matériaux envisagés sont durables et qualitatifs et que la nouvelle composition de façade est harmonieuse ; que seul le crépis blanc proposé au R+3 est jugé peu noble et ne répond pas aux prescriptions du permis de lotir PL 25B ; qu'il convient de le remplacer par une brique identique à celle de la façade avant projetée, et d'aligner en conséquence le niveau R+3 à la façade rue (l'uniformité du matériau de façade ne justifiant plus le retrait d'1m) ;

Considérant que les châssis projetés sont en bois de ton brun ; que cela déroge aux prescriptions du permis de lotir PL25B qui prescrit des châssis métalliques ; que les châssis étaient cependant déjà en bois en situation légale et que le bois est un matériaux durable, chaleureux et qualitatif qui participe à la pérennité et à l'esthétique du bâtiment ; que la proposition de châssis en bois est dès lors jugée acceptable et que la dérogation au permis de lotir PL25B est accordée ; que la légende des plans précise que la porte de garage est en bois de ton brun mais que le dessin de la porte suggère une porte sectionnelle (à priori en aluminium ou PVC) ; qu'il convient de proposer un matériau de porte de garage identique à celui des châssis projetés ;

Considérant pour finir que les garde-corps sont en verre ; que cela confère un aspect lisse et froid à la façade, ce qui est regrettable ; qu'il convient de les remplacer par des garde-corps métalliques afin de retrouver du relief en façade, en veillant à proposer un modèle de garde-corps conforme aux normes de sécurité en vigueur ; qu'il est également encouragé de maintenir une brique de ton rouge plutôt que noire en façade sur rue, dans la mesure où ce ton s'accorde harmonieusement avec les châssis en bois projetés ;

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 :

- pour le volume de l'extension situé au niveau R+3 : l'aligner à la façade rue (supprimer le retrait d'1m) et proposer un revêtement en brique identique à celui de la façade avant projetée ;
- revenir à un garde-corps métallique en veillant à proposer un modèle conforme aux normes de sécurité en vigueur ;
- porte de garage : veiller à proposer un matériau identique à celui des châssis projetés en façade avant;

- proposer au moins un WC en plus de la salle de bain au R+3, veiller à ce qu'il soit accessible aux 2 chambres ;

Article 2

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

- veiller à proposer des menuiseries en bois munies d'un profil travaillé et qualitatif
- veiller à végétaliser les toitures plates, en proposant une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;

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. 6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi
Royer

Digitally signed by
Noemi Royer
Date: 2024.10.28
14:41:18 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



- proposer au moins un WC en plus de la salle de bain au R+3, veiller à ce qu'il soit accessible aux 2 chambres ;

Article 2

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

- veiller à proposer des menuiseries en bois munies d'un profil travaillé et qualitatif
- veiller à végétaliser les toitures plates, en proposant une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;

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. 6 – hauteur

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES


SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE


Nico
Deswaef

Noemi Royer
Digitally signed by Noemi
Royer
Date: 2024.10.25 10:18:00
+02'00'

