

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39031

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

### 4. Dossier PU-39031 - nb

|                            |                                                                                                                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Monsieur Mohamed Yaakoub</b>                                                                                                                         |
| <u>LIEU</u>                | <b>AVENUE DES MYRTES 81</b>                                                                                                                             |
| <u>OBJET</u>               | ajouter une annexe au rez-de-chaussée, la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul, l'abattage d'un figuier                           |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | - En zone d'habitation                                                                                                                                  |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 26/08/2025 au 09/09/2025 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu                                                                                  |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)<br>- 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 Mohamed Yaakoub ajouter une annexe au rez-de-chaussée, la régularisation de l'imperméabilisation de la zone de recul, l'abattage d'un figuier, **Avenue des Myrtes 81**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2025 au 09/09/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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 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-27154, délivré le 19/07/1957, pour la construction d'une maison R+2 ;

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

Considérant que la situation légale est une maison unifamiliale R+2 de type bel-étage avec garage et buanderie au rez-de-chaussée, séjour au 1<sup>er</sup> étage et chambres au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande porte premièrement sur : « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ; que cette annexe projetée dépasse la profondeur légale du voisin de droite de 3,30 et de 0.92m la situation de fait de ce voisin (le n°79) ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il existe une ouverture en mitoyenneté au n°79 ; que celle-ci n'a pas de base légale et ne répond pas au code civil ;

Considérant que l'annexe projetée s'aligne à la profondeur du voisin de gauche le n°83 ;

Considérant qu'il s'agit uniquement d'une annexe au rez-de-chaussée ; qu'elle n'a pas d'impact sur les voisins outre la fermeture de la baie non-autorisée ;

Considérant que la profondeur projetée est de +/- 11,80m, ce qui n'est pas excessif pour un rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet préserve suffisamment d'espace en zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet a pour but l'amélioration de la qualité d'un logement existant ; que dans ce cadre, les dérogations sont plus compréhensibles que pour une densification d'une situation existante ; que l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement intérieur n'est pas problématique sauf au niveau du garage d'une profondeur de 4,60m, ce qui est trop faible ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une profondeur de garage d'au moins 5 mètres ;

Considérant que la zone de recul a été complètement imperméabilisée ; que ceci est à régulariser et est en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU ;

Considérant que la politique de la commission de concertation de Molenbeek va pour la préservation de zones de recul largement plantées comme demandé par le RRU ; que la situation antérieure à 2009 est conforme à cette politique et répond aux exigences de l'article 11 du Titre I du RRU ; qu'elle doit dès lors être restituée ;

Considérant que la demande porte sur l'abattage d'un figuier ; que rien ne permet d'affirmer que cet arbre a plus de 30 ans ; qu'il pousse en diagonale au ras de la clôture mitoyenne qu'elle risque d'abimer ; qu'il peut dès lors être abattu à condition de respecter le code rural pour la plantation du nouvel arbre, comme prévu dans le projet, qui devra avoir une hauteur d'au moins 2m au moment de la plantation (distance d'au moins 2 mètres du mur mitoyen pour un arbre à haute tige et d'au moins 50 cm pour les autres arbres) ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de changement des châssis vers PVC de teinte blanche ainsi que le remplacement de la porte de garage actuelle par une porte de garage en bois peint en blanc d'un design proche de la situation légale ; que cet aspect de la demande ne pose pas de problème hors ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Considérant que le dessin, en plans, n'est pas clair quant à la présence de partie vitrée pour la porte d'entrée ; que des parties vitrées semblent exister en situation de fait et sont à préserver pour assurer la continuité du contrôle social ;

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 :

- proposer une profondeur d'au moins 5 mètres pour le garage au rez-de-chaussée
- revenir à la situation d'avant 2009 (visible sur google maps) pour la zone de recul (murets et zone plantées)
- le nouvel arbre à planter doit être une espèce indigène, avoir une hauteur d'au moins 2 mètres au moment de la plantation et être planté à distance appropriée du mur mitoyen (distance d'au moins 2 mètres du mur mitoyen pour un arbre à haute tige et d'au moins 50 cm pour les autres arbres)
- indiquer, en plans, les parties vitrées de la porte d'entrée

*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.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

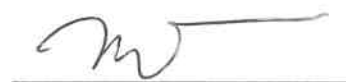
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



