Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE **REF. DOSSIER : PU-38460**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/04/2023

10. Dossier PU-38460 - jb

DEMANDEUR	**Monsieur Hakim Hoummane**
LIEU	**RUE DE LA PRINCESSE 11**
OBJET	la régularisation d'annexes en façade arrière et de la modification de l'aménagement intérieur de l'entresol au-dessus de l'entrée cochère
ZONE AU PRAS	- En zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE
ENQUETE PUBLIQUE	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 1 courrier(s) dont 1 demande(s) d'être entendu
MOTIFS D'ENQUETE/CC	- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Hakim Hoummane pour la régularisation d'annexes en façade arrière et de la modification de l'aménagement intérieur de l'entresol au-dessus de l'entrée cochère, **Rue de la Princesse 11** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** pour les motifs suivants :
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art.3 (surfaces), art.4 (hauteur), art 10 (éclairement naturel) ;

Considérant **que 1 courrier(s) de remarques dont 1 demande(s) d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent un logement existant ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis PU-20572, délivré en date du 18/6/1937, pour exhaussement d'une annexe ;

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend 6 logements dans le bâtiment avant dont 1 situé au niveau de l'entresol et faisant l'objet de la demande de régularisation des annexes et de l'aménagement intérieur ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'annexes en façade arrière ;
Considérant que l'annexe tout à droite (vue depuis la cour) est légale ; que les 2 autres annexes sont à régulariser ;
Considérant que l'annexe centrale est partiellement dessinée dans le PU-20572 et doit dater d'avant 1937, ce qui veut dire qu'il ne fallait pas de permis d'urbanisme pour sa réalisation ; qu'elle est dès lors régularisée ;
Considérant que l'annexe de gauche a été créé en 2 phases : une 1ère entre 1971 et 1996 d'une profondeur de +/- 2,80m et une 2e phase entre 2012 et 2022 pour atteindre une profondeur égale à l'annexe centrale de 5,80m ;
Considérant que cette annexe est établie à plus de 3m du n°9 et ne dépasse pas le n°13 dont la profondeur est légale; qu'elle ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
Considérant que l'annexe de gauche fait part d'une plainte durant l'enquête publique ; que le réclamant se plaint d'une distance trop faible entre l'annexe et son bien et des vues que cela génère et qu'elle se trouve sur sa propriété ; que celle-ci est d'environ 4,60m, ce qui est en effet proche ;
Considérant que l'annexe de gauche couvre une partie de la cour existante, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de démolir l'annexe comprenant la partie salle d'eau pour retrouver une distance plus acceptable vis-à-vis de l'immeuble voisin ;

Considérant que l'aménagement intérieur déroge au Titre II du RRU ;
Considérant que la partie séjour fait moins de 28m2 ; que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que les surfaces éclairantes sont insuffisantes ; que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ; que la hauteur des parties séjour n'est que de 2,16m ; que la hauteur des annexes à projetée varie entre 2,30m et 2,45m ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ; qu'il s'agit néanmoins d'un logement existant ; que la hauteur la plus problématique est existante de droit également ; que les parties à régulariser reprennent 2 pièces non habitables un dressing (hauteur de 2.45m) et un vestiaire (hauteur de 2,27) ; que l'aménagement intérieur est dès lors acceptable ;

Considérant que le châssis au-dessus de porte d'entrée a été remplacé entre 2017 et 2019 ; que le châssis, en plans, est repeint dans le même ton que la porte d'entrée, ce qui est positif pour uniformiser l'ensemble ; que le remplacement du châssis est acceptable ;

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 :

- démolir l'annexe contenant la salle d'eau

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 II, art. 3 – surfaces
Titre II, art. 4 – hauteur
Titre II, art. 10 – éclairement naturel
sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
~~MONUMENTS ET SITES~~	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	