MOLEN
BEEK1080

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-38441**

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

19. Dossier PU-38441 - sk

DEMANDEUR	**Monsieur Julien Cirelli**
LIEU	**AVENUE JEAN DUBRUCQ 235A**
OBJET	la construction d'une terrasse couverte au 3e étage et la création d'une baie d'accès
ZONE AU PRAS	zone mixte - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – zone de protection « Ancien dépôt et magasin Besse »
ENQUETE PUBLIQUE	du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier
MOTIFS D'ENQUETE/CC	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - 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 par Monsieur Julien Cirelli pour la construction d'une terrasse couverte au 3e étage et la création d'une baie d'accès, **Avenue Jean Dubrucq 235A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2023 au 25/04/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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 que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant

- Titre I, art.6 – toiture d'une construction mitoyenne ;

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 l'aménagement d'une terrasse ; 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-34281, délivré en date du 26/03/2008, pour la construction d'un immeuble de 5 appartements ;
Vu le permis d'urbanisme PU-35132, délivré en date du 21/09/2011, pour le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de bureau en commerce, la modification de la façade et des modifications dans l'agencement des pièces des appartements aux étages ;

Vu l'avis sans remarque de la CRMS, établi en date du 24/04/2023, sur la présente demande ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris dans la zone de protection des « Ancien dépôt et magasin Besse » ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une terrasse couverte au 3e étage et la création d'une baie d'accès ;
Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que les étages sont légalement occupés par cinq unités de logement ;
Considérant que la présente demande ne concerne que l'appartement du dernier étage ; que le projet envisage d'aménager une terrasse sur la toiture plate du volume situé sur la rue de l'Escaut ; que ce dernier présente un étage de moins (R+2) que le reste de l'immeuble ;
Considérant que l'accès à un espace extérieur privatif est toujours une plus-value pour un logement en ville ; que la terrasse proposée dessert un appartement de 2-chambres ;
Considérant toutefois que la parcelle voisine du bien concerné, sur la rue de l'Escaut, reste non bâtie ; que le volume construit de ce côté a volontairement été limité à une hauteur de R+2 pour mieux répondre aux gabarits existants dans la rue ; que l'aménagement d'une terrasse ne peut donner l'impression d'un étage supplémentaire ou nuire au développement de la parcelle mitoyenne ;
Considérant que la proposition regroupe un ensemble de finitions variées ; que la combinaison d'une palissade en bois, munie de renforts obliques extérieurs, d'un garde-corps métallique et d'une tente solaire n'apparait urbanistiquement pas très qualitative ; que le bien se situe en ZICHEE mais aussi dans les limites de la zone de protection des « Ancien dépôt et magasin Besse » ; que, si la création d'une terrasse semble appréciable, celle-ci se doit idéalement d'être aménagée sobrement et de rester complètement invisible depuis l'espace public ;
Considérant que l'installation d'un seul élément de cloture, type garde-corps, semble plus approprié ; qu'un recul continu de 1m90 sur les trois côtés, respectant les exigences du Code Civil en terme de vues droites, apparait aussi plus adapté et respectueux d'une future construction mitoyenne ; que cela premet encore l'aménagement d'une surface de +/- 10m² et qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet dans ce sens ;
Considérant qu'une tente solaire fixe apposée sur la façade n'est pas non plus souhaitable ; que, de par sa situation latérale, la façade concernée est, encore une fois, visible depuis l'espace public et les caissons apparents, au même titre que ceux des volets, ne sont jamais tolérés en ZICHEE ; qu'il y a dès

lors lieu de limiter les protections solaires à des éléments mobiles, de type parasol ou autre, qui peuvent être rangés ;
Considérant qu'une baie existante doit être agrandie pour permettre l'accès à la nouvelle terrasse ; que la commission de concertation ne s'oppose pas à cette modification pour autant que l'intervention soit réalisée dans les règles de l'art et avec soin au niveau du nouvel encadrement ;
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 :

- Limiter la terrasse à une surface qui respecte un minimum de 1m90 par rapport aux trois limites parcellaires ;
- Uniformiser la clôture de la terrasse au moyen d'un garde-corps sobre et continu ;
- Supprimer la tente solaire fixe et son caisson apparent ;

Article 2
De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à réaliser un aménagement de terrasse qui reste invisible depuis l'espace public ;
- Veiller à une finition soigneuse de l'encadrement en briques au droit de la nouvelle baie ;
- Veiller à s'assurer de la portance de la plate-forme existante pour l'aménagement d'une terrasse ;

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