

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-38499

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

3. Dossier PU-38499 - nb

DEMANDEUR Monsieur Fabrice Dubard

LIEU RUE JEAN-BAPTISTE DECOCK 73 - 75

OBJET la régularisation du changement d'utilisation des combles non habitables

en logement de 88 m2 avec modification de la toiture (placement de

lucarnes)

ZONE AU PRAS zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

(ZICHEE), zones mixtes

ENQUETE PUBLIQUE du 11/04/2023 au 25/04/2023 – 0 courrier(s)

MOTIFS D'ENQUETE/CC - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications

des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes)

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 représentée par Monsieur Fabrice Dubard pour la régularisation du changement d'utilisation des combles non habitables en logement de 88 m2 avec modification de la toiture (ajout d'une lucarne et d'une terrasse) dans un immeuble de rapport en R+2+T, Rue Jean-Baptiste Decock 73 -75;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2023 au 25/04/2023 et à la commission de concertation du 28/04/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture lucarnes)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui

PU-38499

concerne l'art. 3 du Titre II du RRU (superficie minimales)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/04/20233;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.076) daté du 03/05/2000 portant sur les infractions des annexes de la cour arrière et la modification du mur mitoyen en sous-sol et RDC ;

Vu les renseignements urbanistiques datant du 10/09/2013 relevant les éléments en infraction à savoir les infractions citées ci-dessus ainsi que les modifications de la façade sur rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU.9162) datant du 16/11/2021 relevant, pour le bâtiment n°73 et n°75 les éléments en infraction suivants : l'augmentation du nombre de logements de 4 à 8, le changement d'affectation des combles en 2 logements, et la modification de la toiture arrière pour le placement de lucarnes ;

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

Considérant que la situation légale se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+2+T (rezde-chaussée + 2 étages + toiture) avec un commerce en rez-de-chaussée, des caves en sous-sol, 4 appartements aux étages pour les bâtiments n°73 et n°75 (soit 2 appartements pour le n°73) et des greniers non habitables ;

Considérant que le projet vise la régularisation, dans le bâtiment n°73, du changement d'utilisation du grenier non habitable en un logement ainsi que la régularisation de la lucarne et de la terrasse associées au logement ;

Considérant que le logement proposé est un appartement à 1 chambre de 88.5 m2 situé entièrement sous combles ; que le changement de destination des combles en espace habitable n'est généralement pas encouragé lorsque l'ensemble du logement est situé sous la toiture ; que toutefois l'aménagement de l'appartement concerné est fonctionnel et dispose d'un espace de vie commun (cuisine, salle à manger, séjour) traversant, lumineux et relativement spacieux pour un appartement à 1 chambre ; que la chambre a une surface de 9m2 au lieu des 14 m² requis et déroge à l'art. 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (superficies minimales) ; que l'appartement dispose toutefois d'un dressing de 7,7m2 qui permet de libérer l'espace rangement de la chambre ; qu'il est également possible, compte tenu de la surface du séjour, d'augmenter la superficie de la chambre en modifiant la position des cloisons ; que la dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que le logement dispose d'une terrasse et d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ; que la lucarne dépasse en largeur les 2/3 de la largeur totale de la toiture et que cela constitue une dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ; que la terrasse et son garde-corps dépassent le profil de la toiture du voisin le plus haut et dérogent dès lors à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; que la présence de la lucarne n'est toutefois pas de nature ici à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle améliore considérablement les qualités d'habitabilité du logement ; que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont dès lors acceptables ; que la lucarne et la terrasse avancent jusqu'à la limite mitoyenne ; que le Code civil dispose pourtant en son article 3.132 §1er que le propriétaire d'une construction ne peut placer de terrasse sur un mur mitoyen et qu'il doit respecter une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite parcellaire pour préserver l'intimité des voisins ; que la terrasse proposée ne respecte pas les distances règlementaires et qu'il convient de rehausser le mur mitoyen de droite, commun au n°71, à 1,80m de hauteur à partir du bord de la terrasse, afin que celle-ci ait une hauteur de 1,80 m minimum sur toute sa profondeur ;

Considérant pour finir que la porte d'entrée, qui appartient à la copropriété, est en PVC imitation bois ; que le bâtiment se situe en ZICHEE et qu'il convient en cette zone de soigner la qualité architecturale de la façade afin de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétique de la façade, conformément à la prescription 21 du PRAS ; qu'il est regrettable que les nouveaux châssis proposés soient en PVC car ce matériau n'est pas durable et que les profilés utilisés ne présentent pas les mêmes détails que les châssis en bois anciens ; qu'il convient dès lors, en accord avec la copropriété, de remplacer la porte d'entrée en PVC par une porte d'entrée en bois similaire à la porte en bois d'origine et munie d' un profil travaillé et qualitatif ;

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 guelque 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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/04/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- -rehausser le mur mitoyen de droite, commun au n°71, afin qu'il ait une hauteur de 1,80 m minimum sur toute la profondeur de la terrasse ;
- modifier la porte d'entrée par une porte en bois similaire à la porte en bois d'origine, munie d'un profil travaillé et qualitatif ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU;

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. 6 - hauteur de la toiture

Titre I, art. 6 – dimensions de la lucarne

Titre II, art. 3 – superficies minimales

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	HAN
MONUMENTS ET SITES	

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

