

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38826

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/12/2024

14. Dossier PU-38826 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur et Madame Alin - Mihaela Silidor - Biban
<u>LIEU</u>	RUE REIMOND STIJNS 112
<u>OBJET</u>	régulariser une annexe au 1er étage, la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/11/2024 au 10/12/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d’être entendu
<u>MOTIFS D’ENQUETE</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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)

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 Alin Silidor et Madame Mihaela Biban pour régulariser une annexe au 1er étage, la modification de la façade avant, **Rue Reimond Stijns 112**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/11/2024 au 10/12/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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-33107, délivré le 6/6/2003, pour la réaffectation d'un immeuble comportant une taverne au rez-de-chaussée et un logement aux étages en une maison unifamiliale ;
Vu les renseignements urbanistiques du 27/06/2023 et l’acquisition du bien par les demandeurs le 23/11/2023 en connaissance des infractions préétablies et à régulariser ici ;

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

Considérant que la situation légale reprend une maison unifamiliale R+1+T ; que ce bien comprend des annexes au rez-de-chaussée, entourées d'une cour de taille plus en plus réduite plus on se rapproche du corps de bâtisse principal ; que le bien comprend une terrasse au 1^{er} étage ; celle-ci est implantée au-dessus d'une partie du 1^{er} corps d'annexes, du côté de la mitoyenneté gauche ;

Considérant que les plans de situation de droit (PU-33107) sont erronés en termes de proportions, notamment au niveau du profil de la toiture qui est complètement faux et ne correspond à aucune situation antérieure ; que l'architecte en charge de ce dossier a pris soin de rétablir des proportions valides et conformes à l'origine en plans ;

Considérant que la demande vise à régulariser une annexe au 1er étage ; que le gabarit de cette annexe s'établit sur la totalité du 1^{er} corps d'annexe ; qu'elle dépasse en hauteur de +/- 2,00m sur une profondeur de +/- 2,35m le voisin de gauche (n°110) et de 6,70m sur une profondeur de 3,20m le voisin de droite (n°114), ce qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que le voisin de droite dispose légalement d'une annexe plus profonde (+/- 7m de plus) distante de 3,00m par rapport à l'annexe à régulariser mais implantée à +/- 1,74m de l'axe mitoyen ;

Considérant que la parcelle est déjà densément construite au rez-de-chaussée ; que la situation projetée ne prévoit aucune amélioration de la perméabilité, qui est inférieure à 50% pour la zone de cour et jardin, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du RRU,

Considérant l'importance de préserver des intérieurs d'ilots dégagés et qualitatifs ;

Considérant que le projet ne prévoit nullement l'amélioration/préservation des qualités végétales et paysagères de la parcelle, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la seule surface perméable préservée dans ce projet (soit une bande plantée en fond de parcelle) correspond à 13.5m² pour une parcelle de +/- 148m², ce qui fait que seulement 9% de la parcelle reste perméable ; que moins de 25% de la zone de cour et jardin est vraiment perméable en situation à régulariser, ce qui est bien inférieur aux 50% demandés par l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte plutôt ouvert et végétalisé (il suffit d'observer les photos aériennes les plus récentes pour s'en rendre compte ; que ce projet de régularisation viendrait déformer ce contexte ;

Considérant l'importance de créer/préserver un degré de perméabilité suffisant pour tout projet dans le but de préserver la biodiversité en ville mais aussi afin d'encourager la gestion intégrée des eaux de pluies ;

Considérant que la parcelle est déjà densément bâtie en situation légale ;

Considérant que l'annexe à régulariser est trop impactante pour le voisin de gauche (n°110) et au vu du contexte ; qu'elle ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant qu'une annexe d'une même profondeur que les étages du voisin de gauche (n°110) serait cependant plus acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la profondeur projetée du 1^{er} étage à cette profondeur tout en proposant un aménagement de la zone de cour et jardin respectant, au minimum, un taux de perméabilité de 50% ;

Considérant qu'aucune pièce de vie, en situation à régulariser, n'est impactée par les changements opérés dans ce projet ;

Considérant que le projet vise à régulariser des modifications en façade avant (division du châssis du rez-de-chaussée, matériau des châssis du 1^{er} étage de bois à PVC blanc, modification de la porte d'entrée, traitement du soubassement) ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de baies cintrées, que le dessin de la porte d'entrée en PVC blanc est très sobre et discret, ce qui facilite son intégration à la façade ; que la finition en pierre bleue, remontant sous la baie du rez-de-chaussée, n'est pas très gênante ;
Considérant que les modifications apportées ne sont donc pas problématiques pour un projet hors ZICHEE ; que la régularisation des modifications de la façade avant est dès lors 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 :

- réduire la profondeur de l'annexe, au 1^{er} étage, à celle des étages du voisin de gauche (n°110)
- faire une proposition d'aménagement de la zone de cour et jardin avec un taux de perméabilité de minimum 50%

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

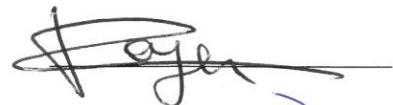
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



