

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/05/2025

### 10. Dossier PU-38737 - sk

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Madame Nasim AKHTAR</b>   |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE LE LORRAIN 29</b>   |
| <u>OBJET</u>               | ART.126: régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la révision d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 2 unités) |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | zone de forte mixité - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II C* (41)  |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 07/05/2025 au 21/05/2025 – 0 courrier   |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)<br>- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)<br>- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS                                    |

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, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Madame Nasim AKHTAR pour régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la révision d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 2 unités), modifiant la demande initiale portant sur régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la construction d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 3 unités), **Rue Le Lorrain 29** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/10/2024 au 12/11/2024 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 19/11/2024 sur la demande initiale portant sur « régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la construction d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 3 unités) » et dont la teneur suit :

*« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/11/2024 ;*

*Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.823.14) daté du 07/05/2014 portant sur des travaux de transformations (annexes, aménagement des combles) sans le concours d'un architecte ;*

*Vu la demande d'urbanisme PU-36387, introduite en date du 13/02/2015 et classée sans suite, pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que de la création des annexes au niveau du rez-de-chaussée et au 2ième étage en façade arrière, suite au Procès-Verbal PV.U.823.14 ;*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPA Léopold II C\* (41), approuvé en date du 11/02/1993, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » ;*

*Considérant que la demande porte sur régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la construction d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 3 unités) ;*

*Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison d'habitation ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une surface légalement habitable de 146m<sup>2</sup>, hors sous-sol et combles, et qu'elle est officiellement reconnue, d'après des renseignements urbanistiques établis par la commune en 2015, comme une maison unifamiliale ;*

*Considérant que le présent projet intervient à la suite d'un procès-verbal d'infractions établi en 2014 et d'une relance administrative du fonctionnaire délégué en janvier 2024 ; qu'il vise à régulariser des éléments non conformes depuis plus de 10 ans et que la commission de concertation regrette le délai de réactivité du demandeur, également auteur des irrégularités constatées en 2014 ;*

*Considérant que la note explicative présente le bien comme une maison bi-familiale de droit ; que cela ne s'accorde ni sur le procès-verbal (2014), ni sur les derniers renseignements urbanistiques (2015) ; que les formulaires fournis dans le dossier concordent par contre sur un logement unique en situation existante mais que cette contradiction, dans les documents, ne participe pas à une demande cohérente ;*

*Considérant que l'actuelle demande projetée à la fois une régularisation des volumes infractionnellement construits et une augmentation du gabarit général, par une lourde transformation de la toiture, pour une division du bien en trois unités de logement ; que l'ensemble porte à 252m<sup>2</sup> la nouvelle surface habitable ;*

*Considérant d'abord que la régularisation des volumes précédemment construits concerne le rez-de-chaussée et le 2<sup>e</sup> étage ; que la première surface (12,5m<sup>2</sup>), ajoutée en surplomb du jardin et sans accroche au sol, ne s'affiche pas comme un acte urbanistique raisonné ; que ni la configuration flottante du volume, ni la création d'une 4<sup>e</sup> pièce en enfilade, avec la perte de luminosité qu'elle entraîne pour le séjour, ne sont jugées qualitatives ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant ensuite que le volume ajouté sur le 2<sup>e</sup> étage, aussi sans autorisation et repris dans le présent projet, s'intègre déjà mieux au volume bâti d'origine ; qu'il porte à trois pièces l'enfilade du*

niveau concerné et s'aligne sur la profondeur légale de l'étage inférieur ; que, si le voisin de droite n'apparaît, d'après les photos fournies dans le dossier, probablement pas régulier, la mitoyenneté gauche permet, de son côté, une augmentation possible et non dérogoire de la profondeur bâtie ; que cette partie de la demande pourrait dès lors, moyennant l'obtention d'une légère dérogation par rapport au voisin n°27, être acceptable dans le cadre d'un projet global qualitatif ;

Considérant que la commission de concertation souligne également une mise en œuvre des volumes infractionnels non conforme aux règles de l'art ; que la photo de la façade arrière, fournie dans le dossier, présente une multiplication de malfaçons, totalement inacceptables en termes d'urbanisme et donc, en l'état, irrégularisables ;

Considérant que le projet ambitionne aussi d'augmenter le volume global de la maison par une lourde transformation de la toiture existante ; que l'architecte le justifie sur base du profil mitoyen gauche de type mansarde, récemment construit et légèrement plus haut ; que la commission de concertation souligne cependant une typologie de biens complètement différents et une nouvelle échelle de rapport (largeur >> hauteur) peu cohérente avec la maison existante ; que la toiture projetée, de type mansarde, ne s'accorde plus avec l'architecture du bien d'origine et que cette partie de la demande n'apparaît dès lors ni convaincante, ni urbanistiquement justifiée ou qualitative ;

Considérant que, en ce qui concerne l'occupation du volume projeté, le projet prévoit l'aménagement de 3 logements ; qu'un appartement 1-chambre est envisagé sur le rez-de-chaussée, un duplex 2-chambres est proposé sur les étages +1/+2 (arrière) et un triplex 3-chambres est projeté sur le reste du 2<sup>e</sup> niveau (avant) relié aux deux nouveaux étages de toiture ;

Considérant que, en termes d'aménagement intérieur, le rez-de-chaussée manque de lumière naturelle pour le séjour central (Titre II du RRU, art.10) et que le hall d'entrée créé ne s'accorde pas avec la structure du bâtiment ; que le logement avancé fonctionnerait pareillement sans l'ajout des 12,5m<sup>2</sup> et que l'aménagement du plan confirme encore une régularisation injustifiée du volume infractionnel ;

Considérant que les deux autres logements divisent de manière peu cohérente le reste de la maison ; que le duplex des étages +1/+2 (arrière) nécessite l'installation d'un escalier privatif supplémentaire pour « seulement » le liaisonnement de la seconde chambre ; que l'intervention n'apparaît pas tellement souhaitable ;

Considérant que, si le triplex haut bénéficie lui positivement de 3-chambres, il ne profite que d'un séjour assez réduit (32m<sup>2</sup>), en plus d'être sous combles, pour une grande famille ; qu'il dépend également de l'augmentation de volume envisagée et jugée, plus haut, peu adaptée à la typologie du bien existant ;

Considérant cependant que la terrasse projetée sur la toiture plate du 2<sup>e</sup> étage et accessible depuis l'entresol pour le grand logement est appréciable ; qu'elle permet d'offrir, en profitant du grand pignon mitoyen, un espace extérieur privatif pour le logement s'affichant toujours comme une plus-value en ville ; que cette partie du projet pourrait être acceptée dans le cadre d'un projet global qualitatif ;

Considérant par contre que les plans ne présentent aucune solution convaincante en ce qui concerne les locaux communs ; qu'une augmentation du nombre d'unités de logement nécessitent pourtant, selon le Titre II du RRU, de répondre à des exigences de locaux vélos/poussettes, poubelles et entretien ; que le plan ne prévoit rien pour les poubelles ; qu'un rangement pour les vélos au sous-sol ne peut être jugé comme fonctionnellement réaliste ou facilement accessible ; que cette partie de la demande n'apparaît dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet ne peut non plus répondre aux exigences du RRU en termes de stationnement (Titre VIII, art.6) ; que cela justifie d'autant plus la création d'un local qualitatif pour le rangement des vélos/poussettes et induit une limitation naturelle du nombre de logements envisageables dans un quartier déjà très dense ;

Considérant que le projet manque ensuite d'ambition en ce qui concerne le jardin ; que, si le plan du rez-de-chaussée présente une amélioration de la situation de fait (rendue complètement imperméable), la surface projetée en pleine terre apparaît résiduelle/dérisoire par rapport à la profondeur de la

*parcelle ; que l'annexe flottante du rez-de-chaussée ne participe pas, non plus, à la réinstallation d'un jardin qualitatif pour l'intérieur d'îlot et que la totalité de la surface extérieure doit idéalement retrouver son caractère perméable pour une infiltration directe des eaux de pluie ;*

*Considérant enfin que le dessin de la façade avant reprend un ensemble de menuiseries en PVC blanc ; que ni le cintrage supérieur, ni le dessin originel de la porte d'entrée, ni les divisions (1 étage gauche) ne respectent le pristin état de la maison ; qu'elle se situe pourtant en ZICHEE et qu'une attention très particulière se doit d'être portée aux façades visibles depuis l'espace public ; que la restitution de châssis en bois peint, munis d'un profil travaillé, apparaît dès lors comme l'unique possibilité de rénovation pour la façade principale ;*

*Considérant que la préservation d'une corniche en bois, identique au modèle d'origine, s'affiche également comme un point urbanistique important ;*

*Considérant que, pour qu'un projet de division puisse être envisagé, chaque unité doit idéalement fonctionner avec un espace extérieur ; que des locaux communs qualitatifs et fonctionnels, dont un espace suffisant pour le rangement des vélos/poussettes au rez-de-chaussée, doivent être intégrés au projet ; qu'une densité raisonnable du bien doit rester une priorité ;*

*Considérant que la commission de concertation ne s'oppose toutefois pas, dû au nouveau mitoyen gauche, à une possible augmentation des volumes bâtis, principalement à l'arrière du bien et en respect de la typologie de la maison ;*

*Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

**DECIDE :**

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **05/03/2025** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la révision d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2e étage et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 2 unités) »

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2025 au 21/05/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- art. 126§11 dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et les affectations,
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur
  - o Titre II, art.10 – éclairage naturel
  - o Titre II, art.16 – ordures ménagères
  - o Titre II, art.17 – local vélos/poussettes
  - o Titre VIII, art.6 - stationnement ;

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 21/05/2025 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.823.14) daté du 07/05/2014 portant sur des travaux de transformations (annexes, aménagement des combles) sans le concours d'un architecte ;  
Vu la demande d'urbanisme PU-36387, introduite en date du 13/02/2015 et classée sans suite, pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que de la création des annexes au niveau du rez-de-chaussée et au 2<sup>ième</sup> étage en façade arrière, suite au Procès-Verbal PV.U.823.14 ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C\* (41), approuvé en date du 11/02/1993, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser, suite au procès-verbal PV.U.803.14, la révision d'annexes arrière aux rez-de-chaussée/2<sup>e</sup> étage et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que transformer le volume de toiture pour l'ajout d'un niveau (passant de 1 à 2 unités) ;  
Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'une maison d'habitation ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'elle s'étend sur une surface légalement habitable de 146m<sup>2</sup>, hors sous-sol et combles, et qu'elle est officiellement reconnue, d'après des renseignements urbanistiques établis par la commune en 2015, comme une maison unifamiliale ;

Considérant que le présent projet intervient à la suite d'un procès-verbal d'infractions établi en 2014, d'une relance administrative du fonctionnaire délégué en janvier 2024 et d'une première proposition accueillie défavorablement pas la commission de concertation en novembre 2024 ; qu'il expose un nouveau développement urbanistique qui va au-delà d'une simple régularisation de la situation de fait ;

Considérant que les plans actuels représentent une division du bien qui se limite à 2 logements ; que le nouveau programme prévoit l'aménagement de deux triplex 3-chambres ; que la proposition apparaît plus raisonnable en termes de densité ;

Considérant qu'une lourde transformation de la toiture existante est toujours envisagée pour un alignement du volume à son voisin de gauche (n°31-37), sur base d'un profil de type « mansarde » ; que, si la première version du projet n'avait pas convaincu, l'actuelle proposition, de par sa lucarne plus classique et son allègement arrière, est jugé mieux intégré et plus harmonieux avec l'architecture de la maison existante ; que l'extension respecte le Titre I du RRU et que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que, en ce qui concerne la volumétrie de la façade arrière, le projet prévoit aussi une révision globale des annexes ; que la construction infractionnelle du rez-de-chaussée sera complètement revu pour une plus faible extension limitée à 1m20 de débordement par rapport à l'alignement d'origine ; que son effet « flottant » au-dessus du niveau du jardin sera comblé pour l'installation d'une citerne (6000L) avec récupération des eaux de pluie ; qu'il en résulte un retour positif pour l'habitabilité des lieux à une configuration de trois pièces en enfilade mais aussi une revalorisation du jardin ; que cette partie de la demande respecte le Titre I du RRU et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'annexe irrégulière du 2<sup>e</sup> étage est, pour sa part, incluse dans la demande de régularisation ; que le projet réitère une volonté d'alignement, en hauteur, pour la largeur complète de la maison ; que celle-ci déroge, pourtant à l'art.6, Titre I, RRU (hauteur) à son voisin de droite (n°27)

dont la construction n'apparaît pas légale ; que le volume peut toutefois être considéré, par son alignement sur la profondeur légale de l'étage inférieur, comme correctement intégré à la construction ; que le miotyen gauche (n°31-37) permet cette augmentation dans le respect des règlements urbanistiques et que l'impact pour le voisin de droite est jugé mineur ; que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque et que cette partie de la demande apparaît dès lors également acceptable ;

Considérant que le volume projeté augmente ainsi la superficie habitable de 146m<sup>2</sup> à 239m<sup>2</sup> ; que celle-ci apparaît possiblement plus réaliste pour l'aménagement de deux triplex 3-chambres ;

Considérant que, en ce qui concerne l'agencement intérieur, un premier logement est rendu accessible directement depuis les parties communes du rez-de-chaussée vers un séjour organisé sur l'enfilade des 3-pièces d'origine ; qu'un escalier privatif permet un accès vers le 1<sup>e</sup> étage ainsi que le 2<sup>e</sup> étage arrière pour la desserte de 3 chambres et des sanitaires ; que le logement proposé répond majoritairement au Titre II du RRU et que sa disposition apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que le second logement se développe sur les trois niveaux supérieurs ; qu'il est accessible depuis le 2<sup>e</sup> étage et la cage d'escalier principale ; que son séjour est organisé au +3 sur le niveau inférieur du nouveau volume de toiture ; que trois chambres et deux salles de bains sont ordonnancés sur le reste des surfaces et qu'il peut être considéré comme fonctionnellement agencé ;

Considérant que les deux logements dérogent cependant chacun légèrement à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que celle-ci est due à un respect des baies existantes de la façade principale ; que la commission de concertation privilégie une préservation du patrimoine et souligne un aménagement intérieur positivement respectueux de la structure du bien ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la commission de concertation souligne l'aménagement positif de deux logements spacieux et familiaux ; que le demandeur précise vouloir également loger, temporairement, un membre âgé de sa famille dans la pièce avant du rez-de-chaussée ; que cette situation, pour autant qu'elle rentre dans l'idée temporaire du « logement kangourou » et non dans la création d'un logement indépendant, est jugée tolérable ;

Considérant que chaque logement profite favorablement d'une cave au sous-sol ;

Considérant que, en termes de locaux communs, le projet fait la proposition d'un local entretien et d'un espace pour le rangement des vélos au sous-sol ; que, si ce dernier ne peut être jugé comme facilement accessible, l'architecte fait quand même l'effort de proposer une modification de l'escalier qui permet un cheminement plus direct et simplifié ; que le rez-de-chaussée ne permet pas d'ajouter facilement un local vélos au niveau de l'entrée et que cette solution apparaît dès lors tolérable ;

Considérant que les plans, en dérogation à l'art.16 du Titre II du RRU, ne reprennent rien en ce qui concerne un local pour le stockage des poubelles ; que le demandeur défend la faible utilité d'un tel local, au sous-sol, pour seulement deux logements ;

Considérant que chacune des deux unités disposent aussi positivement d'un accès privatif extérieur ; que le logement du bas garde un accès direct au jardin et que celui du haut profite d'une terrasse (12m<sup>2</sup>) respectueuse du code civil ; que les espaces extérieurs sont toujours une plus-value pour les logements de ville ;

Considérant que les plans renseignent le retour d'un aménagement principalement végétalisé pour le jardin ; qu'ils présentent aussi la plantation d'un arbre et l'installation d'une terrasse en fond de parcelle ; qu'il y a dès lors lieu, pour une maximisation des valeurs environnementales de prévoir une essence d'arbre indigène et une installation de la terrasse permettant encore une infiltration directe des eaux de pluie dans le sol (lattage bois ou joints ouverts sur sol perméable) ;

Considérant que les plans prévoient également l'aménagement d'une toiture végétale sur le recul légal (1m90) de la plate-forme du 3<sup>e</sup> étage, en lien direct avec la nouvelle terrasse ; que, si la commission de concertation approuve cette bonne intention, elle attire toutefois l'attention sur l'installation d'une

composition qualitative, basée sur un ensemble de couches suffisantes et continues plutôt que les petits bacs préfabriqués bon marché qui ne résistent pas dans le temps ;

Considérant que le projet ne peut, par contre, pas répondre aux exigences du RRU en termes de stationnement (Titre VIII, art.6) ; que cela justifie aussi une limitation de la densité en nombre de logements ;

Considérant que la demande prévoit ensuite une meilleure rénovation de la façade avant que celle proposée dans la 1<sup>e</sup> version du projet ; que des menuiseries en bois, de ton blanc et respectant le cintrage supérieur des baies, sont prévues pour l'ensemble de la façade avant ; qu'un panneautage bas est positivement dessiné pour le châssis du 1<sup>e</sup> étage donnant sur balcon ; que le garde-corps existant est conservé et la finition de la corniche coordonnée avec les nouvelles menuiseries ; que la proposition apparaît conforme aux exigences de la ZICHEE ;

Considérant que la légende des matériaux manque cependant de précision concernant le nouveau châssis de la mansarde ; que les Monuments et Sites le recommande aussi en bois, finition blanc ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée ne s'accorde pas non plus avec un modèle ancien et d'origine ; que les photos fournies dans le dossier en laisse supposer un placement préalablement à l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que, quoi qu'elle soit renseignée en bois selon la légende des matériaux, son profil n'est pas jugé coordonné avec la typologie de la maison existante ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition plus traditionnelle, inspirée des portes encore existantes dans le quartier (à faire valider par le service de l'urbanisme) ;

Considérant qu'un enduit gris clair est proposé pour une nouvelle finition de la façade arrière ; que la commission de concertation encourage davantage le choix d'une couleur claire et pas trop froide ;

Considérant que le même enduit est prévu sur la nouvelle rehausse verticale de la façade arrière ; qu'il y a lieu de coordonner le dessin et la légende des matériaux dans ce sens ;

Considérant, enfin, que, de manière générale, le projet déroge aux prescriptions du PPAS Léopold II C\* (41) en vigueur pour la zone ; que ce dernier prévoit une volumétrie et des affectations qui ne s'accordent toutefois plus du tout avec la situation existante ; qu'il nécessiterait une grande refonte de l'îlot dans son ensemble mais que celle-ci n'a pas été appliquée aux parcelles voisines ; que l'application du PPAS seulement pour la parcelle concernée par la demande n'apparaît pas cohérente et que cette importante dérogation est dès lors implicitement 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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/05/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir l'Annexe I, cadre VI, en ce qui concerne la perméabilité ;
- Renseigner, dans la légende des matériaux, la finition du châssis de la lucarne (façade avant) en bois, finition blanc ;
- Faire une proposition de porte d'entrée plus traditionnelle, inspirée des portes encore existantes dans le quartier (à faire valider par le service de l'urbanisme) ;
- Coordonner le dessin et la légende des matériaux concernant les finitions prévues pour la nouvelle rehausse de la façade arrière ;

Article 2

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

- Veiller à ne rendre que temporaire la situation d'hébergement kangourou pour le logement du rez-de-chaussée ;
- Prévoir la plantation d'un arbre d'essence indigène dans le jardin ;
- Prévoir l'installation d'une terrasse, dans le jardin, permettant encore une infiltration directe des eaux de pluie (lattage bois ou joints ouverts sur sol perméable) ;
- Veiller à l'installation d'une toiture végétale qualitative, sur base d'une composition en couches suffisantes et continues (éviter les petits bacs préfabriqués) ;
- Veiller au choix d'une couleur claire et pas trop froide pour la nouvelle finition de la façade arrière ;

*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 PPAS (volume et affectations) et au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 6 – toiture-hauteur*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

*Titre II, art. 16 – local poubelles*

*Titre II, art.17 – local vélos/poussettes*

*Titre VIII, art.6 – stationnement,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE