REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/12/2025

Point n° 10 – 14h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 140

Objet de la demande : Rénover et agrandir une bâtisse existante, changer son affectation d'habitation unifamiliale à équipement d'intérêt collectif, pour accueillir la maison des convivialités, créer un logement une chambre et démolir un abri de jardin

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **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)**

L'enquête publique se déroule **du 24/11/2025 au 08/12/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation et la rénovation d'une bâtisse existante en équipement d'intérêt collectif, pour accueillir la maison des convivialités et une partie d'un logement une chambre, ainsi que la construction d'une annexe abritant l'autre partie du logement et la démolition d'un abri de jardin ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation le **22/05/2025**, que celle-ci a remis un avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes:

- Supprimer la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU, de préférence en créant une toiture plate sur l'annexe et en la végétalisant;

- Supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en modifiant l'aménagement du logement ou en modifiant la baie de la chambre proposée ;

- Placer la citerne d'eau pluviale sous la terrasse extérieure ;

- Se conformer à l'avis d'Access & Go;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés le **19/09/2025**, que la demande a dû à nouveau être soumise aux mesures particulières de publicités du **24/11/2025** au **08/12/2025** au vu des motifs supplémentaires suivants:

- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
  - *Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction mitoyenne);*
  - *Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de construction);*
  - *Dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade);*

Vu qu'aucune réclamation / observation n'a été introduite durant l'enquête publique;

Considérant que le projet modifié prévoit:

- L'agrandissement de la baie de fenêtre en façade avant, donnant sur la chambre;

- La rehausse de la toiture à un versant de l'annexe du logement, impliquant une rehausse du mur mitoyen de 40cm;

- Le déplacement de la citerne d'eau pluviale à 4m des murs de façade des constructions existantes;

- L'adaptation des plans afin de répondre aux conditions d'Access & Go;

Considérant que le nouveau châssis en façade avant développe une surface d'éclairement naturel de 2.8m2, permettant d'apporter un éclairement conforme à l'article 10 du Titre II du RRU pour une grande chambre de 14m2, que celle-ci en fait 14.4m2, que la dérogation restante est minime et acceptable pour un bâtiment existant;

Considérant que l'aspect esthétique de la baie agrandie en façade avant n'est pas de nature à impacter l'architecture du bâtiment, que celle-ci dispose déjà d'ouvertures de format différents;

Considérant que l'annexe a été conservée avec un versant mais qu'elle a été relevée afin de ne plus déroger à l'article 4 du Titre II du RRU, que cette nouvelle hauteur a impliqué une rehausse de 0.4m sur approximativement 10m de longueur du mur mitoyen avec le voisin de gauche;

Considérant que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, qu'elle n'a pas donné lieu à une quelconque réaction du voisin, que celui-ci ne semble pas s'y opposer et que par conséquent ces dérogations fort minime sont acceptables;

Considérant que l'eau de cette annexe et de la toiture principale du bâtiment est récupérée en citerne d'eau pluviale à infiltration, qu'elle est positionnée à 4m des façades de l'immeuble afin d'éviter que le principe d'infiltration de la citerne n'implique des problèmes d'étanchéité des murs de fondations de la bâtisse;

Considérant que le système de fonctionnement de cette citerne n'empêche pas l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au contraire, qu'ainsi son positionnement dans la partie en pleine terre du jardin n'est pas dommageable car elle ne crée pas réellement une surface imperméabilisée supplémentaire;

Considérant que l'avis d'Access & Go rappel que le lavabo de la toilette PMR doit être placé sur le mur latéral à la cuvette pour garantir son accessibilité, et que la porte d'accès à la petite salle ne peut avoir sa poignée à moins de 50cm d'un angle rentrant, qu'en ce qui concerne ce dernier point la correction a été effectuée en plan, que pour le reste le permis devra se conformer à l'avis d'Access & Go;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE