

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 04/11/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Rogier, 299**OBJET :** Dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'extension latérale (1,25m<sup>2</sup>) de l'annexe arrière au rez-de-chaussée côté gauche et les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée, abattre un arbre à haute-tige (cyprès).**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

**ENQUETE :** du 07/10/2021 au 21/10/2021**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

La riveraine ou réclamante

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les plans du permis déposés par la demanderesse sont les plans d'origine de l'immeuble sur lesquels ont été apposées des corrections alors qu'il faudrait des nouveaux plans d'architecte ;
- une série de demandes de régularisation touchent les parties communes de l'immeuble et ne peuvent donc relever du demandeur de permis lui-même mais de la copropriété ;
- dans son dossier, la demanderesse du permis ne stipule pas qu'elle a touché au mur porteur de l'immeuble sans accord de l'ACP et aucun plan n'indique les modifications apportées à la copropriété ;
- la demanderesse du permis a totalement modifié la façade arrière en agrandissant l'accès à son jardin sans aucune demande urbanistique ;
- l'autorisation de l'abattage du cyprès ne peut être accordée étant donné que le jardin appartient à la copropriété, alors que la demanderesse n'en a que la jouissance exclusive ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements:
  - mettre en conformité :
    - l'extension latérale (1,25m<sup>2</sup>) de l'annexe arrière au rez-de-chaussée côté gauche, en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur),
    - les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée, en dérogation au RRU, Titre II, art. 8 (WC),
  - abattre un arbre à haute-tige (cyprès) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1933 visant à « construire 1 maison » ;
3. Vu la confirmation du 8 juillet 2010, attestant de l'existence de 1 logement par étage (soit 3 logements en total) ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 8 juin 2021 visant à « dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité la non-construction d'un volume en toiture, aménager une terrasse sur la toiture plate en extension du logement du dernier étage et réaliser des travaux structurels » ;
5. Vu l'article 98 du CoBAT sur la nécessité d'un permis d'urbanisme pour l'abattage d'un arbre à haute-tige ;
6. Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29 août 1991, relatif au statut de protection des oiseaux, suite auquel Bruxelles Environnement (IBGE) interdit l'abattage entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
7. Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés ou à réaliser au rez-de-chaussée et ne nécessitant pas l'intervention d'un architecte ;

8. Considérant qu'une petite extension latérale de 1,25 m<sup>2</sup> de l'annexe arrière (total avec extension de 2,30 m<sup>2</sup>) a été réalisée au-dessous du balcon licite du 1<sup>er</sup> étage, ce qui déroge aux règlements en vigueur car l'annexe dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond (3,18 m); que ce dépassement est minime ; que cette extension améliore « l'espace WC » existant et n'implique aucune rehausse mitoyenne ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
9. Considérant que « l'espace WC » est lié avec une salle de douche et que ces espaces sont en dérogation au RRU (double-porte manquante vers la cuisine) ; que, en lieu et place de cet aménagement, un accès vers l'atelier projeté est souhaitable ;
10. Considérant que la demande vise à abattre un cyprès d'environ 25 ans, planté dans le jardin ;
11. Considérant que le rapport sanitaire joint à la présente demande indique:
  - que le cœur de l'arbre se trouve à 36 cm du mur ;
  - qu'il y a un risque, si on le laisse grandir, de faire de gros dégâts sur les murs mitoyens des maisons voisines ;
  - qu'à une hauteur de 3 m, il se trouve à moins de 10 cm du mur ;
  - que l'arbre est sain mais que son système racinaire n'a pas la place pour se développer correctement ;
12. Considérant que l'arbre possède une hauteur et une ampleur qui ne sont pas proportionnées à la zone de cours et jardins ;
13. Considérant que l'arbre prive les façades voisines d'une grande luminosité ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette demande d'abattage est justifiée ; que toutefois, en compensation, la zone de cours et jardins doit être réaménagée en prévoyant la plantation de nouveaux arbustes et/ou plantes vivaces et qu'il y a lieu de privilégier des espèces indigènes favorisant la biodiversité bruxelloise ;

**AVIS FAVORABLE** unanime **sous réserve du respect du Code civil A CONDITION DE :**

- prévoir un accès à l'espace d'eau depuis l'atelier projeté ;
- réaménager la zone de cours et jardins avec la plantation de plantes vivaces et/ou d'arbustes (espèces indigènes favorisant la biodiversité) ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction)

Abstention : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*