

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021****DEMANDEURS :**

**LIEU :** Rue Rubens, 26  
**OBJET :** dans une maison unifamiliale, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir son aménagement et celui de la zone de cours et jardins, mettre en conformité la verrière et les modifications apportées à la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 21/10/2021 au 04/11/2021

**REACTIONS :** 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - effectuer des travaux structurels intérieurs,
  - revoir son aménagement,
  - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'article I du Titre 13 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (surface perméable non-conforme) et à l'article 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins non-conforme),
  - mettre en conformité :
    - la verrière,
    - les modifications apportées à la façade avant (briques de verre en lieu et place d'un châssis et d'une grille);

2. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

**LOGEMENT**

3. Considérant que cette maison a une superficie brute de seulement 211 m<sup>2</sup> ;
4. Considérant que c'est pour cette raison que le séjour et la cuisine sont aménagés au 1<sup>er</sup> étage, là où les pièces sont les plus spacieuses ;
5. Considérant que le décloisonnement de cet étage permet d'intégrer la cuisine au séjour, ce qui améliore le confort de cette habitation ;
6. Considérant qu'une verrière recouvre la cour anglaise et qu'elle permet d'avoir une cave supplémentaire ;

**ZONE DE COURS ET JARDINS**

7. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge aux règlements d'urbanisme du fait que la superficie perméable est inférieure à la moitié de la superficie de cette zone (6,7 m<sup>2</sup> au lieu de 12,6 m<sup>2</sup>) ;
8. Considérant que la terrasse aménagée dans ce jardinet améliore le confort de cette maison et qu'elle n'a pas des dimensions excessives ;
9. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
10. Considérant que, étant donné la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre de ce projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
11. Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
12. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de dérogation pourrait être accordée moyennant l'amélioration de la perméabilité du revêtement de la terrasse ;

**FACADES**

13. Considérant que les modifications apportées à la façade arrière sont dispensées de permis d'urbanisme ;
14. Considérant que des modifications sont également apportées à la façade avant ;

15. Considérant que les briques de verre nuisent à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
16. Considérant que la porte d'entrée a été remplacée et qu'elle est en bois de ton bleu, comme le reste des menuiseries extérieures ;
17. Considérant que d'autres modifications ont été apportées (bandeau et soubassement semblent peints) et qu'il y a lieu de retrouver la pierre bleue ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir une terrasse permettant la percolation des eaux de pluie ;
- proposer une façade harmonieuse où la pierre bleue d'origine est restituée, les briques de verre sont supprimées et remplacées par un châssis (matériau et couleur identiques aux châssis existants), et remettre une ferronnerie identique à celle du n° 28.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du (aménagement de la zone de cours et jardins)

Abstention(s) :-

*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,*

Michaël BRIARD, *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,*