

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/09/2022**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Jean Jaurès, 63 - 67
OBJET : dans un immeuble comprenant un bureau et 7 logements, changer l'affectation du bureau vers un logement, étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et démolir des annexes

SITUATION : AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUÊTE : du 05/09/2022 au 19/09/2022

RÉACTIONS : 0

La Commission entend :

Le demandeur
 L'architecte
 Le riverain

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un bureau et 7 logements :
 - changer l'affectation du bureau du côté gauche au rez-de-chaussée vers un logement,
 - étendre le logement du rez-de-chaussée gauche vers le sous-sol,
 - démolir des annexes, en dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ((local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants));
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1952 visant à agrandir le bâtiment arrière ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1954 visant à construire un immeuble à front de rue de deux étages ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 4 juin 1996 visant à effectuer des transformations avec modifications de volume et des façades et effectuer des transformations intérieures ;
5. Considérant que des annexes sont démolies afin de dédensifier la parcelle et de créer un jardin ;
6. Considérant que le logement est étendu vers les sous-sols afin d'agrandir le logement et de lui donner accès à un jardin ;
7. Considérant que le logement répond aux normes d'habitabilité des Règlements d'Urbanisme ;
8. Considérant que la partie gauche du rez-de-chaussée et du sous-sol voit son affectation modifiée de bureau vers un logement ;
9. Considérant que la parcelle se trouve en zone mixte au PRAS, et que le changement d'affectation est conforme ;
10. Considérant que l'appartement est duplexé avec une partie des sous-sols, ce qui permet d'ajouter une chambre et un accès au nouveau jardin ;
11. Considérant que les nouveaux jardins sont ceints d'un mur de 7m de haut ; toutefois que ces jardins qui n'existaient pas en situation de droit, permettent d'offrir un espace extérieur privatif aux logements, de pleine terre, ce qui améliore la capacité d'absorption des eaux pluviales de la parcelle, et permet le développement de la biodiversité ;
12. Considérant que le projet ne propose aucun local vélo et poussettes, en dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU ;
13. Considérant toutefois qu'une demande de permis a été déposée pour le voisin sis au 71 de la même avenue, visant à, sur 2 lots d'une parcelle :
 - démolir l'entièreté d'un immeuble d'activité productive,
 - construire à front de voirie un immeuble de 9 logements,
 - aménager un parking souterrain,
 - installer une toiture verte intensive à usage de jardin et créer une zone de jardin en pleine terre,
 - le projet prévoit un local vélo de 34 places partagées entre les 2 parcelles ;
14. Considérant que la façade avant est inchangée ;

15. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
16. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;
17. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
18. Considérant les problèmes d'inondation, qu'un rejet des eaux *in situ* (dans le jardin) pour une infiltration dans le sol serait préférable plutôt qu'un raccordement au réseau d'égouttage ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un tel dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales et de le préciser sur les plans ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- mettre en place un système de gestion intégrée des eaux pluviales dans la superficie de pleine terre (jardins), favorisant en priorité l'infiltration d'eau et le reprendre sur les plans.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants).

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*