

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/02/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Léon Frédéric, 42**OBJET :** dans un immeuble de 3 logements, mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins (permis modificatif du permis d'urbanisme 2017/127=167/042) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE :

**ENQUETE :** du 13/01/2023 au 27/01/2023**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

Le demandeur

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

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

- le département Urbanisme n'a pas été en mesure de préciser si la rehausse du mitoyen droit (niveau jardin) avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- dans le cas contraire, une opposition est émise à l'encontre d'une modification de ce mur mitoyen car sa hauteur d'origine permettait aux voisins de profiter de la vue sur la végétation en intérieur d'îlot ;

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins (permis modificatif du permis d'urbanisme 2017/127=167/042) en dérogation aux art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art.39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU);

**HISTORIQUE :**

2. Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 autorisant la modification d'une maison bifamiliale en trois logements et l'aménagement de la toiture plate en terrasse ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre et a donc été déclaré périmé ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 3 octobre 2017 visant à, dans une maison bifamiliale, ajouter un 3<sup>ème</sup> logement et aménager 2 terrasses ;
4. Considérant que ce permis n'a pas encore été entièrement mis en œuvre ;
5. Vu le constat d'arrêt des travaux du 27 août 2020 concernant :
  - la perméabilisation d'au moins 50 % de la surface de la zone de cours et jardins (condition du permis),
  - le respect d'un retrait d'1,90 m par rapport au mur mitoyen au niveau de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage par le placement d'une rambarde,
  - le placement d'une porte entre le « sas WC » et la cuisine au 1<sup>er</sup> étage ;

**PROJET :**

6. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau;
7. Considérant que la désimperméabilisation partielle de la cour participe, à l'échelle du projet, à cet objectif ; que cette désimperméabilisation induit par ailleurs d'autres avantages en termes de végétalisation, de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et d'amélioration esthétique ;
8. Considérant que le demandeur avance des soucis de stabilité (dalle de béton participant à la stabilité des murs mitoyens) ainsi que la présence d'une ancienne citerne d'eau de pluie en béton pour justifier sa demande de dérogation ;

9. Considérant que si le rapport de l'ingénieur en stabilité précise bien qu'une citerne de récupération d'eau de pluie est présente dans la zone de cour et jardin, aucun document ne permet d'attester de sa localisation exacte ou de son dimensionnement (plan, reportage photo, etc.) ;
10. Considérant que les autres justifications avancées dans le rapport de l'ingénieur pour le maintien de l'imperméabilisation de la parcelle sont également absentes des documents graphiques de la présente demande et qu'aucun document n'en reprend les caractéristiques exactes (rapport de carottage, plan, coupe, note de calcul, etc.);
11. Considérant que l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin est une dérogation au RRU (article 13 du Titre I) et que les éléments de la demande ne permettent pas de justifier des contraintes évoquées ; que, dès lors, rien ne permet de justifier cette dérogation ;
12. Considérant que la suppression d'une citerne de récupération d'eau de pluie constitue une dérogation au RCU en l'absence de mesures compensatoires (art.35 du Titre I du RCU) ; qu'aucune mesure n'est proposée et que, dès lors, rien ne permet de justifier cette dérogation ;

**AVIS DEFAVORABLE** majoritaire (Représentant-e-s de Bruxelles-Environnement, de BUP-Direction de l'Urbanisme et de BUP-Direction du Patrimoine culturel)

1. *Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins (permis modificatif du permis d'urbanisme 2017/127=167/042) en dérogation aux art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art.39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU);*

HISTORIQUE :

2. *Vu le permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 autorisant la modification d'une maison bifamiliale en trois logements et l'aménagement de la toiture plate en terrasse ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre et a donc été déclaré périmé ;*
3. *Vu le permis d'urbanisme du 3 octobre 2017 visant à, dans une maison bifamiliale, ajouter un 3ème logement et aménager 2 terrasses ; que ce permis n'a pas encore été entièrement mis en œuvre ;*
4. *Vu le constat d'arrêt des travaux du 27 août 2020 concernant :*
  - *la perméabilisation d'au moins 50 % de la surface de la zone de cours et jardins (condition du permis),*
  - *le respect d'un retrait d'1,90 m par rapport au mur mitoyen au niveau de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage par le placement d'une rambarde,*
  - *le placement d'une porte entre le « sas WC » et la cuisine au 1<sup>er</sup> étage ;*

PROJET :

5. *Considérant que le rapport de l'ingénieur fourni indique que la suppression de la dalle de 40 cm pourrait entraver la stabilité des murs mitoyens ainsi que celle du mur de la façade arrière ;*
6. *Considérant que la taille de la cour est réduite et qu'il n'existe pas d'archives permettant de s'assurer de la situation de droit de celle-ci (peut-être déjà imperméable) ;*
7. *Considérant dès lors et au vu du rapport de stabilité susmentionné qu'il est préférable de maintenir cette dalle intacte ; que, par conséquent, les dérogations découlant de cette situation peuvent être octroyées ;*

**AVIS FAVORABLE** minoritaire (Représentant-e-s de la Commune)

*Les dérogations suivantes seront accordées si le fonctionnaire délégué ne notifie pas expressément sa décision d'émettre un avis motivé dans les 8 jours de la réception du dossier (art. 126 §9 du CoBAT) :*

- *dérogation à l'art. 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)*
- *dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)*
- *dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement des zones de cours et jardins)*

*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*

(s) M. Benjamin WILLEMS, Président (s) Mmes Valérie PIERRE (Commune), Clara Badella (Urban.brussels – Urbanisme) et Catherine DE GREEF (Urban.brussels – Patrimoine Culturel) et M. Pierre SERVAIS (Bruxelles Environnement) (s) M. Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Benjamin WILLEMS

Guy VAN REEPINGEN