

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/10/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josaphat 312**OBJET :** dans une maison unifamiliale, aménager 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3 logements), construire une annexe au rez-de-jardin, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 3ème étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier l'aspect esthétique de la façade à rue**SITUATION :** AU PRAS : en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) : situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : Complexe formé par l'école communale n°1 "La Ruche", le gymnase, et l'ancienne école industrielle (AG du 02-04-1999)

ENQUETE : du 27/09/2019 au 11/10/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - aménager 2 logements supplémentaires (passer de 1 à 3 logements à caractère social) ;
 - construire une annexe au rez-de-jardin, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - construire une annexe au rez-de-chaussée ;
 - aménager une terrasse au rez-de-chaussée, en dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU (hors gabarit) ;
 - aménager une terrasse au 3ème étage ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - modifier l'aspect esthétique de la façade à rue ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 5 mai 1914 visant à apporter des changements à la façade ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 juin 1928 visant à ajouter un WC ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 27 avril 1937 visant à transformer la façade ;
- 5) Vu le permis de bâtir délivré en date du 6 octobre 1987 visant à aménager un garage privé et modifier la façade (1 logement) ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme (PUFD) délivré en date du 11 février 2014 visant à transformer une maison unifamiliale en un immeuble comprenant 3 logements (2 duplex et 1 studio) à caractère social (travaux jamais réalisés) ;
- 7) Considérant que l'annexe du rez-de-jardin déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse de plus de 3m (3,15m) en profondeur le profil mitoyen le moins profond (n°310) et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut ;
- 8) Considérant que cette annexe, en plus d'agrandir le logement en duplex, améliore les qualités d'habitabilité et ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
- 9) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie du toit plat de la nouvelle annexe ; que celle-ci déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'elle répond au code civil du fait qu'elle n'engendre pas de vue vers les parcelles voisines ;
- 10) Considérant qu'une toiture végétale extensive est prévue sur le reste du toit plat de cette annexe améliorant dès lors les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu d'intégrer la gestion de l'eau pluviale in situ via une toiture verte avec un système de stockage de l'eau (membrane souple alvéolée a stockage d'eau, réservoir) ;
- 12) Considérant qu'une annexe est prévue au rez-de-chaussée et qu'elle respecte les gabarits autorisables ;

- 13) Considérant qu'une toiture végétale extensive est prévue sur le toit plat de cette annexe et que celle-ci est non accessible ;
- 14) Considérant que la terrasse aménagée au 3ème étage est incluse au sein-même de la toiture, qu'elle n'engendre pas de dérogation supplémentaire et améliore les qualités d'habitabilité du duplex sans nuire aux parcelles voisines ;
- 15) Considérant que la division de l'immeuble aboutit à une mixité de logements satisfaisante ;
- 16) Considérant qu'un local vélos/poussettes est accessible aisément depuis la rue ;
- 17) Considérant que les modifications en façade à rue améliorent l'esthétique de l'immeuble ;
- 18) Considérant, au vu de ce qui précède, que le nombre de logements densifie considérablement la parcelle mais que le projet améliore la situation autorisée par le permis précédent ;

AVIS FAVORABLE unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Véronique HENRY, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*