

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/11/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Auguste Reyers 148**OBJET :** dans un bâtiment comprenant 3 logements, étendre le logement du 1er étage au rez-de-chaussée, construire une annexe sur 2 niveaux, effectuer des travaux structurels intérieurs et modifier l'aménagement de la zone de recul**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 29/10/2019 au 12/11/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**Le demandeur
Les architectes**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- le fait de transformer la « courette intérieure » située au 2^{ème} étage en puits de lumière vitré pour l'appartement du 1^{er} pourrait poser des problèmes concernant l'évacuation des eaux ou le nettoyage des feuilles mortes qui s'y amoncellent ;
- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
 - étendre le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée ;
 - construire une annexe sur 2 niveaux en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (démolitions murs, couverture patio, ...) ;
 - modifier l'aménagement de la zone de recul ;
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1937 visant à "construire une maison" ;
 - 3) Vu l'autorisation du 16 décembre 1943 visant à "construire une annexe aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages" (périmée) ;
 - 4) Vu la confirmation du 10 septembre 2018 attestant de l'existence de trois logements ;
 - 5) Vu la mise en demeure du 14 août 2013 portant sur l'utilisation de la zone de recul en parking et l'imperméabilisation à plus de 50% de celle-ci ;
 - 6) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions ;
 - 7) Considérant que la demande vise la privatisation d'une partie du rez-de-chaussée au profit de l'appartement du 1^{er} étage ;
 - 8) Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres ;
 - 9) Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement ;
 - 10) Considérant qu'il aurait été préférable d'aménager un local vélos/poussettes à la place du bureau en façade à rue ;
 - 11) Considérant que le projet prévoit des espaces disposant de très bonnes conditions d'habitabilité ;
 - 12) Considérant que la nouvelle annexe est réalisée en lieu et place de l'ancienne terrasse, ce qui ne modifie pas la profondeur du bâtiment et que par conséquent, n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines ;
 - 13) Considérant que ce volume sur 2 niveaux permet d'avoir une connexion directe avec le généreux jardin, ce qui améliore le confort et l'utilisation de ce duplex ;
 - 14) Considérant que la courette intérieure est englobée dans le volume chauffé et que celle-ci sert de puits de lumière pour amener un éclairage naturel en partie centrale ;

- 15) Considérant que le réaménagement de la zone de recul est proche et similaire à la situation d'origine mais qu'il y a lieu de rétablir une clôture à son alignement pour restituer son aspect initial ;
- 16) Considérant également que la zone de recul est destinée exclusivement à l'aménagement de jardins d'agrément, qu'elle peut comporter des cheminements mais strictement nécessaires aux accès ;
- 17) 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 2016-2021 ;
- 18) Considérant que l'eau pluviale récupérée sur la zone de recul pourrait être infiltrée dans la nouvelle zone de jardinet ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une clôture à l'alignement dans la zone de recul correspondant à la situation d'origine ;
- aménager la zone de recul entre le mitoyen 146 et l'entrée piétonne en zone perméable et prévoir des plantations sur l'ancienne zone de jardinet ;
- commencer les travaux au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*