

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Henri Evenepoel 51**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (bureau et 2 logements), étendre le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée arrière (changement de l'affectation bureau), installer un escalier intérieur et un escalier extérieur**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 30/12/2019 au 13/01/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (bureau et 2 logements) :
 - mettre en conformité la transformation de la zone de recul en dérogation au RRU titre I art.11 et au RCU titre I art.38 (imperméabilisation) ;
 - étendre le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée arrière (changement de l'affectation bureau) ;
 - installer un escalier intérieur et un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;
- 2) Vu la confirmation du 9 juillet 2014 attestant de l'existence d'un bureau et de 2 logements ;
- 3) Considérant que la demande vise la privatisation du rez-de-chaussée arrière au profit de l'appartement du 1^{er} étage ;
- 4) Considérant que cela permettra la réalisation d'un appartement duplex de 3 chambres ;
- 5) Considérant qu'un escalier intérieur est installé pour la connexion entre ces deux niveaux ;
- 6) Considérant qu'une chambre et une salle de bains sont aménagés à la place du bureau au rez-de-chaussée ;
- 7) Considérant que l'aménagement des terrasses au niveau du rez-de-chaussée préserve encore une partie importante en pleine terre ;
- 8) Considérant qu'un escalier extérieur est prévu pour permettre un accès aisé au jardin depuis le 1^{er} étage ; que celui-ci dépasse le gabarit le plus profond sans toutefois impacter en terme de volume ;
- 9) Considérant néanmoins que cet escalier est dans le prolongement de la porte de jardin, ce qui perturbe son accès, qu'il est situé à proximité des mitoyens et qu'il y a lieu de revoir cette proposition ;
- 10) Considérant que la pose d'une cabane de jardin ne justifie pas une imperméabilisation si importante de la zone de jardin ;
- 11) 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 ;
- 12) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la perméabilité de la parcelle et de privilégier des matériaux perméables pour la nouvelle terrasse arrière ;
- 13) Considérant que les zones de recul sont des espaces participant à la qualité de l'espace public et à l'absorption de l'eau par le sol et qu'en ce sens, elles ne sont pas destinées à recevoir des véhicules motorisés ;
- 14) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères, perméables et plantés de la zone de recul ; mais aussi de restaurer une clôture à l'alignement ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- faire une proposition d'escalier extérieur sans vue intrusive et sans entrave au niveau des circulations,
- faire une proposition de clôture à l'alignement et d'aménagement de la zone de recul conformément au RRU Titre I art.11 et 12 (aménagement végétal qualitatif et quantitatif) et au RCU Titre I art.38 ;
- ne pas prévoir de zone imperméable en fond et parcelle et valoriser l'infiltration via une terrasse perméable à front de façade arrière.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne

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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*